



# **GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU  
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające .....	10
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.....	15
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	15
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.....	16
9. Istotne zasady rachunkowości .....	18
9.1. Zasady konsolidacji .....	18
9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	18
9.3. Wycena do wartości godziwej.....	19
9.4. Środki trwałe .....	19
9.5. Środki trwałe w budowie .....	21
9.6. Nieruchomości inwestycyjne.....	21
9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	22
9.8. Wartość firmy.....	22
9.9. Wartości niematerialne .....	22
9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	24
9.11. Zapasy.....	24
9.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	25
9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	25
9.14. Aktywa finansowe.....	25
9.15. Utrata wartości aktywów finansowych .....	26
9.16. Wbudowane instrumenty pochodne .....	27
9.17. Instrumenty zabezpieczające .....	28
9.18. Zobowiązania finansowe .....	29
9.19. Rezerwy.....	29
9.20. Odprawy emerytalne .....	30
9.21. Płatności w formie akcji własnych.....	30
9.22. Udziały (akcje) własne .....	30
9.23. Kapitały własne.....	31
9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych .....	31
9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych .....	31
9.26. Przychody.....	31
9.27. Podatek bieżący .....	32
9.28. Podatek odroczony .....	33

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

9.29. Podatek od towarów i usług.....	33
9.30. Koszty finansowania zewnętrznego.....	34
9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	34
9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	34
9.33. Zysk/(strata) netto na akcję.....	34
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	35
11. Przychody i koszty.....	36
11.1. Przychody.....	36
11.2. Koszty wg rodzaju.....	37
11.3. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.....	37
11.4. Koszty świadczeń pracowniczych.....	38
11.5. Pozostałe przychody operacyjne.....	38
11.6. Pozostałe koszty operacyjne.....	38
11.7. Przychody finansowe.....	39
11.8. Koszty finansowe.....	39
12. Podatek dochodowy.....	39
12.1. Obciążenie podatkowe.....	39
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	40
12.3. Odroczone podatek dochodowy.....	40
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	41
14. Wartości niematerialne.....	42
15. Rzeczowe aktywa trwałe.....	43
16. Należności długoterminowe.....	44
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	44
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	45
19. Świadczenia pracownicze.....	46
20. Zapasy.....	46
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	47
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	48
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.....	48
24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	49
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	49
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	49
25.2. Inne korekty.....	49
26. Kapitały.....	50
26.1. Kapitał podstawowy.....	50
26.2. Pozostałe kapitały.....	52
27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji.....	52
28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	54
29. Zobowiązania.....	54
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	54
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	55
29.3. Zobowiązania warunkowe.....	55
29.4. Zobowiązania inwestycyjne.....	55
29.5. Sprawy sądowe.....	55
30. Rezerwy.....	56
31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów.....	56

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	57
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy .....	58
32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	59
32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej .....	59
33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	59
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	60
34.1. Ryzyko stopy procentowej.....	60
34.2. Ryzyko walutowe.....	60
34.3. Ryzyko kredytowe .....	61
34.4. Ryzyko związane z płynnością .....	61
35. Instrumenty finansowe .....	63
35.1. Wartości godziwe .....	63
35.2. Ryzyko stopy procentowej.....	63
35.3. Zabezpieczenia .....	65
36. Zarządzanie kapitałem.....	67
37. Struktura zatrudnienia.....	68
38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	68

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
<b>Aktywa</b>			
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 594 368</b>	<b>1 459 758</b>
1. Wartości niematerialne	14	291	372
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	4 721	4 716
2.1. Środki trwałe		4 715	4 523
2.2. Środki trwałe w budowie		6	193
3. Należności długoterminowe	16	6 948	2 073
4. Nieruchomości inwestycyjne	18	1 565 160	1 434 661
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	69	88
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	17 179	17 848
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>1 046 384</b>	<b>954 190</b>
1. Zapasy	20	729 555	721 592
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	23 400	39 165
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		113	446
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	5 332	1 636
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	286 435	190 319
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	1 549	1 032
<b>C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 640 752</b>	<b>2 413 948</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>A. Kapitał własny</b>		<b>1 255 153</b>	<b>1 184 776</b>
<b>I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>1 255 153</b>	<b>1 184 776</b>
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	26.2	731 275	663 616
3. Zysk / (Strata) netto		76 320	73 602
<b>II. Udziały niekontrolujące</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 043 684</b>	<b>924 076</b>
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	815 616	681 114
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	142 897	175 572
3. Długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29.1	0	0
4. Rezerwy	30	22	22
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	85 149	67 368
<b>C. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>341 915</b>	<b>305 096</b>
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	106 896	119 548
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	38 996	41 264
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29.1	67 941	77 667
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		151	47
5. Rezerwy	30	311	12 617
6. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	31	127 620	53 953
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 640 752</b>	<b>2 413 948</b>

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiół

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 68 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>358 843</b>	<b>209 221</b>
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	116 198	50 118
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	242 645	159 103
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>( 225 290)</b>	<b>( 139 437)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>133 553</b>	<b>69 784</b>
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		( 128)	( 7)
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	18	66 355	55 508
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20	( 43 061)	( 15 452)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.2	( 10 043)	( 7 164)
Koszty ogólnego zarządu	11.2	( 16 284)	( 15 111)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	13 652	1 200
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	( 1 895)	( 1 208)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>142 149</b>	<b>87 550</b>
Przychody finansowe	11.7	4 710	8 260
Koszty finansowe	11.8	( 46 745)	( 11 243)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>		<b>100 114</b>	<b>84 567</b>
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	( 23 794)	( 10 965)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej</b>		<b>76 320</b>	<b>73 602</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>		<b>76 320</b>	<b>73 602</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		69	84
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych		( 7 128)	235
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		1 116	( 60)
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		<b>( 5 943)</b>	<b>259</b>
<b>Całkowity dochód</b>		<b>70 377</b>	<b>73 861</b>

Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 68 stanowią jego integralną część

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		76 320	73 602
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
		<b>76 320</b>	<b>73 602</b>
Całkowity dochód przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		70 377	73 861
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk/(strata) netto przypadający:		<b>70 377</b>	<b>73 861</b>
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,17	0,16
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,17	0,16

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedosiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/(strata) brutto</b>		<b>100 114</b>	<b>84 567</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>46 199</b>	<b>( 70 298)</b>
1. Amortyzacja		647	577
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		17 247	( 1 941)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		31 607	18 652
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		( 2)	5
5. Zmiana stanu rezerw		( 12 306)	12 220
6. Zmiana stanu zapasów		( 7 963)	( 18 125)
7. Zmiana stanu należności		10 890	16 564
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	8 829	247 598
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		73 169	7 524
10. Podatek dochodowy		( 3 792)	( 3 381)
11. Inne korekty	25.2	( 72 127)	( 349 991)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>146 313</b>	<b>14 269</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>2</b>	<b>9</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		2	9
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		0	0
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 115 238)</b>	<b>( 114 123)</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		( 710)	( 669)
2. Inwestycje w nieruchomości		( 72 528)	( 98 454)
3. Na aktywa finansowe		( 42 000)	( 15 000)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>		<b>( 115 236)</b>	<b>( 114 114)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>238 410</b>	<b>169 311</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		188 910	119 311
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		49 500	50 000
<b>II. Wydatki</b>		<b>( 173 371)</b>	<b>( 62 372)</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		( 52 225)	( 30 711)
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		( 89 000)	( 11 020)
3. Odsetki		( 32 146)	( 20 641)
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>		<b>65 039</b>	<b>106 939</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>96 116</b>	<b>7 094</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>96 116</b>	<b>7 094</b>
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>190 319</b>	<b>153 028</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)</b>	23	<b>286 435</b>	<b>190 319</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskółska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 68 stanowią jego integralną część



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>660 249</b>	<b>3 367</b>	<b>73 602</b>	<b>1 184 776</b>	<b>0</b>	<b>1 184 776</b>
Zysk netto za rok 2014	0	0	0	76 320	76 320	0	76 320
Inne całkowite dochody za rok 2014	0	0	(5 943)	0	(5 943)	0	(5 943)
<b>Całkowity dochód za rok 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(5 943)</b>	<b>76 320</b>	<b>70 377</b>	<b>0</b>	<b>70 377</b>
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	73 602	0	(73 602)	0	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>447 558</b>	<b>733 851</b>	<b>(2 576)</b>	<b>76 320</b>	<b>1 255 153</b>	<b>0</b>	<b>1 255 153</b>

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

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 68 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 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 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 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień 31 grudnia 2013 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 grudzień 2014	31 grudzień 2013
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (a)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100 %
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. (b)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. (c)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. (d)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. (e)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (f)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A (g)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek.

- (a) W dniu 17 października 2014 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o kwotę 30.001 tys. PLN poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (10 udziałów) i LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (300.000 udziałów), które stały się tym samym nowymi współnikami spółki. Obie spółki są spółkami Grupy LC Corp w całości kontrolowane przez Emitenta. Rejestracja podwyższenia kapitału przez Sąd Rejestrowy KRS nastąpiła w dniu 24 października 2014 r.
- (b) W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (c) W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (d) W dniu 29 sierpnia 2014 r. została zarejestrowana nowa spółka Grupy - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 11 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest VIII Sp. z o.o., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o.o.
- (e) W dniu 12 maja 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu. Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.).
- (f) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym współnikiem. W dniu 15 września 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Aberdare Sp. z o.o. na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., w której 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki posiada LC Corp S.A., będąc tym samym jej jedynym współnikiem.
- (g) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. (obecnie pod nazwą LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. W dniu 14 października 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy i siedziby spółki Aberdare Sp. z o.o. XXIV S.K.A. Nowa nazwa spółki to LC Corp Invest XVIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

### 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. nie zmieniał się i na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiał się następująco:

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

## 4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 20 marca 2015 roku.

## 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach

### 5.1. Profesjonalny osąd

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

#### Określenie momentu przejścia ryzyka na klienta przy sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

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

#### Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nieruchomość inwestycyjna Silesia Star – Etap 2 w Katowicach biorąc pod uwagę stopień zaawansowania budowy oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej, wartość nakładów inwestycyjnych na budowę kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego. Nieruchomość inwestycyjna opisana jest w Nocie 18.

### 5.2. Niepewność szacunków

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

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

#### Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward

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

## Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

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

## 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 2014 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 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	17 179	17 848
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 532 039	1 359 625
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(167)	511
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	(8 633)	(1 507)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(85 149)	(67 368)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(118 833)	(81 071)

## 6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

### 6.1. Oświadczenie o zgodności

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

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 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku.

- *MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe*

Standard MSSF 10 zastępuje część poprzedniego standardu MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” w zakresie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i wprowadza nową definicję kontroli. MSSF 10 może powodować zmiany w obrębie konsolidowanej grupy w zakresie możliwości konsolidacji jednostek, które do tej pory podlegały konsolidacji lub odwrotnie, nie wprowadza zmian w zakresie procedur konsolidacyjnych i metod rozliczeń transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia*

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych: wspólne działalności i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny. Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodą praw własności). MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

- *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

Standard MSSF 12 zawiera szereg ujawnień w zakresie zaangażowania jednostki w podmioty zależne, stowarzyszone czy współkontrolowane. Zastosowanie standardu może skutkować szerszymi ujawnieniami w sprawozdaniu finansowym, m.in.:

- kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Spółki
  - ujawnienie udziału w nieskonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami,
  - informacji o każdym przedsięwzięciu w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące
  - ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.
- *Jednostki inwestycyjne - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27*  
Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek wyceny jednostek zależnych w wartości godziwej przez zysk lub stratę. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.
  - *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany do MSR 32*  
Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe). Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.
  - *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - zmiany do MSR 36*  
Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.
  - *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń - zmiany do MSR 39)*  
Zmiany do MSR 39 w zakresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

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

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

## 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:

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- KIMSF 21 *Opłaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

- *Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze (opublikowano dnia 21 listopada 2013)* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013)* – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013 (opublikowano dnia 12 grudnia 2013)* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później,
- *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014)* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności (opublikowano dnia 6 maja 2014)* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji (opublikowano dnia 12 maja 2014)* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 28 maja 2014)* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne (opublikowano dnia 30 czerwca 2014)* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014)* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014)* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 (opublikowano dnia 25 września 2014)* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji (opublikowano dnia 18 grudnia 2014)* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 1 Ujawnienia (opublikowano dnia 18 grudnia 2014)* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

## 9. Istotne zasady rachunkowości

### 9.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe LC Corp S.A. oraz sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej lub za okres od dnia ich utworzenia (jeżeli powstały w 2014 roku) do dnia 31 grudnia 2014 roku, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

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

### 9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

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

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

Na powyższej podstawie Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów jako politykę rachunkowości

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

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

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

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

### 9.3. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.4. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

- maszyny, urządzenia,
- środki transportu,
- inne przedmioty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.5. Środki trwale w budowie

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

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

## 9.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

## 9.7. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

## 9.8. Wartość firmy

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

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

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

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

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

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

## 9.9. Wartości niematerialne

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz dzień 31 grudnia 2013 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:

	<b>Patenty i licencje</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe i inne</b>
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 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły patenty i licencje o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

## 9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

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

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

## 9.11. Zapasy

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

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



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

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

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

## 9.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

## 9.14. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 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 rezerwy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

## 9.15. Utrata wartości aktywów finansowych

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

### Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

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

## Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

## Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

## 9.16. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

## 9.17. Instrumenty zabezpieczające

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

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

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa wprowadziła rachunkowość zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych i kontynuuje ją w 2014 roku.

## 9.18. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

## Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

## 9.19. Rezerwy

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

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

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

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

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

## 9.20. Odprawy emerytalne

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

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

## 9.21. Płatności w formie akcji własnych

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

### *Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych*

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

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

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

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

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

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

## 9.22. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

## 9.23. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

Kapitał podstawowy wycenia się według wartości nominalnej zgodnej ze statutem. Kapitał zapasowy wycenia się jako nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną wyemitowanych akcji, zmniejsza się o koszty związane z emisją akcji oraz zwiększa/zmniejsza o zatwierdzone zyski/straty z lat ubiegłych wraz z korektami konsolidacyjnymi tych zysków/strat. Pozostałe kapitały rezerwowe wycenia się w wysokości przeszacowania do wartości godziwej nabycia znaczącego aktywa, pomniejszonej o podatek odroczoney. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

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

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
EUR	4,2623	4,1472
USD	3,5072	3,0120

## 9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

## 9.26. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

## 9.26.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

### Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

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

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

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

## 9.26.2 Sprzedaż usług

### Przychody z tytułu wynajmu

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

## 9.26.3 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

## 9.26.4 Dywidendy

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

## 9.27. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na koniec okresu sprawozdawczego.



## 9.28. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.29. Podatek od towarów i usług

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

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz

- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

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

### 9.30. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu.

### 9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii opłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następných 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.

### 9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków poszczególnych segmentów Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2014 roku i na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2014	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>116 095</b>	<b>242 527</b>	<b>221</b>	<b>358 843</b>
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu</b>	<b>81 704</b>	<b>51 628</b>	<b>221</b>	<b>133 553</b>
Przychody nieprzypisane				84 717
Koszty nieprzypisane				(118 156)
<b>Zysk (strata) brutto</b>				<b>100 114</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2014</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 656 615</b>	<b>936 976</b>	<b>47 161</b>	<b>2 640 752</b>
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	6 948	0	0	2 131
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	201	5 131	0	5 332
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	70 250	174 601	41 584	291 252
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>790 611</b>	<b>408 582</b>	<b>186 406</b>	<b>1 385 599</b>
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	677 991	244 521	0	922 512
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	181 893	181 893

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2013	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>49 664</b>	<b>159 097</b>	<b>460</b>	<b>209 221</b>
<b>Zysk(strata) brutto ze sprzedaży</b>				
<b>- Wynik segmentu</b>	<b>34 718</b>	<b>34 821</b>	<b>245</b>	<b>69 784</b>
Przychody nieprzypisane				64 968
Koszty nieprzypisane				(50 185)
<b>Zysk (strata) brutto</b>				<b>84 567</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2013</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 535 958</b>	<b>788 193</b>	<b>89 797</b>	<b>2 413 948</b>
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	2 073	0	0	2 073
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	642	994	0	1 636
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	72 025	41 162	77 132	190 319
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>685 104</b>	<b>322 888</b>	<b>221 180</b>	<b>1 229 172</b>
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	565 575	235 087	0	800 662
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	216 836	216 836

## 11. Przychody i koszty

### 11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego i usług powiązanych	116 198	50 118
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>116 198</b>	<b>50 118</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	242 643	159 085
Pozostałe	2	18
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i produktów</b>	<b>242 645</b>	<b>159 103</b>

W 2014 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynku biurowym Wola Center. W grudniu 2014 roku zakończono budowę budynku biurowego Silesia Star Etap1 przeznaczonego na wynajem, który rozpocznie swoją działalność w 2015 roku.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
W okresie 1 roku	85 769	72 981
W okresie od 1 do 5 lat	224 145	238 883
W okresie powyżej 5 lat	19 156	39 710
	<b>329 070</b>	<b>351 574</b>

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku umów najmu nieruchomości inwestycyjnych, które standardowo zawierane są na okresy od 3 do 10 lat, bez okresu wypowiedzenia, z możliwością przedłużenia umowy na kolejne okresy.

## 11.2. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Amortyzacja	647	577
Zużycie materiałów i energii	3 597	2 489
Usługi obce	24 046	12 840
Podatki i opłaty	8 717	4 292
Wynagrodzenia	15 456	11 061
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 949	1 409
Pozostałe koszty rodzajowe	6 384	4 840
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	190 822	124 204
<b>Razem</b>	<b>251 617</b>	<b>161 712</b>

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Koszt własny sprzedaży	225 290	139 437
Koszt sprzedaży i dystrybucji	10 043	7 164
Koszty ogólnego zarządu	16 284	15 111
<b>Razem</b>	<b>251 617</b>	<b>161 712</b>

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
Amortyzacja środków trwałych	6	2
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
<b>Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży</b>	<b>220</b>	<b>202</b>
Amortyzacja środków trwałych	219	202
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	0
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>	<b>421</b>	<b>373</b>
Amortyzacja środków trwałych	314	256
Amortyzacja wartości niematerialnych	107	117

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.4. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Wynagrodzenia	15 456	11 061
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 613	1 167
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	336	242
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>17 405</b>	<b>12 470</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	3 761	1 599
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	3 373	2 355
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	10 270	8 516

## 11.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Rozwiązanie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	11 995	10
Rozwiązanie rezerwy na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	200	0
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	0	152
Otrzymane odszkodowania i kary	508	718
Inne	949	320
<b>Razem</b>	<b>13 652</b>	<b>1 200</b>

## 11.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	1 474	550
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	0	236
Utworzenie rezerw na usuwanie wad i usterek budowlanych	0	11
Utworzenie rezerwy na zobowiązania z tytułu porozumień z klientami	0	200
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	16	76
Inne	405	135
<b>Razem</b>	<b>1 895</b>	<b>1 208</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 11.7. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 701	5 616
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	2 609
Inne	9	35
<b>Razem</b>	<b>4 710</b>	<b>8 260</b>

## 11.8. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Odsetki od obligacji i kredytów	21 810	6 866
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	7 057	638
Wycena instrumentów finansowych	679	2 683
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	16 861	0
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jednostkach zależnych	158	865
Inne	180	191
<b>Razem</b>	<b>46 745</b>	<b>11 243</b>

## 12. Podatek dochodowy

### 12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Ujęte w zysku lub stracie</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	( 4 228)	( 3 050)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	( 19 566)	( 7 915)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>( 23 794)</b>	<b>( 10 965)</b>

### Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

### Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 129	( 44)
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	( 13)	( 16)
<b>Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach</b>	<b>1 116</b>	<b>( 60)</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 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 2014 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	100 114	84 567
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>100 114</b>	<b>84 567</b>
<b>Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2013: 19%)</b>	<b>19 022</b>	<b>16 068</b>
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	404	965
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	( 5 550)	8 627
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	8 990	( 13 086)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	2 793	236
Pozostałe	(1 845)	( 1 845)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej 24% (2013:13%)</b>	<b>23 794</b>	<b>10 965</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	( 23 794)	( 10 965)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	<b>(23 794)</b>	<b>( 10 965)</b>

## 12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Obciążenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego za rok zakończony	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	1 stycznia 2013	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	( 15 503)	( 14 423)	( 24 240)	( 1 080)	9 817
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	( 62 723)	( 49 525)	(40 954)	( 13 198)	( 8 571)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	( 27 806)	( 18 676)	( 11 935)	( 9 130)	( 6 741)
Pozostałe	( 74)	( 390)	( 226)	316	( 164)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 106 106)</b>	<b>( 83 014)</b>	<b>( 77 355)</b>		
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	350	794	702	( 444)	92
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	10 177	9 431	3 897	746	5 534
Różnice kursowe	6 321	3 468	4 093	2 853	( 625)



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	2 232	5 940	23 013	( 3 708)	( 17 073)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	17 630	13 493	5 158	4 137	8 335
Pozostałe	1 426	368	39	1 058	329
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>38 136</b>	<b>33 494</b>	<b>36 902</b>		
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>				<b>(18 450)</b>	<b>( 9 067)</b>
<b>Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>17 179</b>	<b>17 848</b>	<b>18 572</b>		
<b>Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>( 85 149)</b>	<b>( 67 368)</b>	<b>( 47 035)</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 odroczonej formie strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej formy i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 3.889 tys. zł (odpowiednio 8.021 tys. zł na 31 grudnia 2013 roku), które mogą być wykorzystane w okresie maksymalnie do pięciu lat od końca okresu sprawozdawczego, w którym powstały. Dodatkowo Grupa nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego w kwocie 23.054 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 14.349 tys. zł na dzień 31 grudnia 2013 roku).

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

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
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>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	76 320	73 602
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>76 320</b>	<b>73 602</b>
<b>Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję</b>	<b>76 320</b>	<b>73 602</b>
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,17	0,16
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,17	0,16

## 14. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Wartość netto na 1 stycznia</b>	<b>372</b>	<b>347</b>
Zwiększenia stanu – zakup	28	89
Zwiększenia stanu – inne (*)	0	53
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Zmniejszenia stanu – inne	0	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 109)	(117)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>291</b>	<b>372</b>
(*) Zwiększenia - inne w 2013 roku związane są z nabyciem jednostki zależnej		
<b>Na dzień 1 stycznia</b>		
Wartość brutto	2 378	2 019
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 2 006)	( 1 672)
<b>Wartość netto</b>	<b>372</b>	<b>347</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>		
Wartość brutto	2 187	2 378
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 1 896)	( 2 006)
<b>Wartość netto</b>	<b>291</b>	<b>372</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2014 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>184</b>	<b>628</b>	<b>3 711</b>	<b>193</b>	<b>4 716</b>
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	682	682
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	492	0	377	( 869)	0
Zmniejszenia - sprzedaż	0	0	0	0	0
Zmniejszenia - likwidacja	( 135)	0	( 4)	0	( 139)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	( 38)	( 218)	( 282)	0	( 538)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>					
Wartość brutto	221	1 727	6 039	193	8 180
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 37)	( 1 099)	( 2 328)	0	( 3 464)
<b>Wartość netto</b>	<b>184</b>	<b>628</b>	<b>3 711</b>	<b>193</b>	<b>4 716</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>					
Wartość brutto	536	1 727	6 104	6	8 373
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 33)	( 1 317)	( 2 302)	0	( 3 652)
<b>Wartość netto</b>	<b>503</b>	<b>410</b>	<b>3 802</b>	<b>6</b>	<b>4 721</b>

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

(\*) Zwiększenia - inne związane są z nabyciem jednostki zależnej

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Na dzień 1 stycznia 2013 roku

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

## Na dzień 31 grudnia 2013 roku

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

## 16. Należności długoterminowe

W pozycji należności długoterminowe Grupa wykazuje kwoty zabezpieczeń obsługi długu, wymaganych długoterminowymi umowami kredytowymi:

- na dzień 31 grudnia 2014 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.131 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.817 tys. PLN
- na dzień 31 grudnia 2013 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.073 tys. PLN)

## 17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

### Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

- (1) W dniu 12 maja 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu. Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.).
- (2) W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 41.000.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (3) W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. Nowa wysokość kapitału zakładowego Spółki to 24.800.000,00 zł. Wszystkie udziały w tej spółce przysługują LC Corp S.A.
- (4) W dniu 29 sierpnia 2014 r. została zarejestrowana nowa spółka Grupy - LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 11 Spółka komandytowa. Komandytariuszami Spółki są LC Corp Invest VII Sp. z o.o. i LC Corp Invest VIII Sp. z o.o., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawę spółki jest LC Corp Invest XV Sp. z o.o.
- (5) W dniu 17 października 2014 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o kwotę 30.001 tys. PLN poprzez utworzenie nowych udziałów, które

zostały objęte przez LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (10 udziałów) i LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (300.000 udziałów), które stały się tym samym nowymi współnikami spółki. Obie spółki są spółkami Grupy LC Corp w całości kontrolowane przez Emitenta. Rejestracja podwyższenia kapitału przez Sąd Rejestrowy KRS nastąpiła w dniu 24 października 2014 r.

## Nabywanie jednostek gospodarczych

- (1) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym współnikiem. W dniu 15 września 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Aberdare Sp. z o.o. na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., w której 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki posiada LC Corp S.A., będąc tym samym jej jedynym współnikiem.
- (2) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. (obecnie pod nazwą LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. W 14 października 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy i siedziby spółki Aberdare Sp. z o.o. XXIV S.K.A. Nowa nazwa spółki to LC Corp Invest XVIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

## 18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią: centrum handlowo - biurowe Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu, budynek biurowy Wola Center w Warszawie oraz kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach Etap 1 (zakończony) i Etap 2 (w budowie).

Na dzień 31 grudnia 2014 roku wartość godziwa wynosiła dla Arkad Wrocławskich 473.968 tys. zł (111.200 tys. EUR), a dla Wola Center 439.443 tys. zł (103.100 tys. EUR). Wartość ta została pomniejszona o kwotę 1.500 tys. zł z tytułu trwających prac niezbędnych do wykończenia powierzchni w obiekcie.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower wyniosła 507.256 tys. zł (119.010 tys. EUR). Z uwagi na zaplanowane dodatkowe nakłady na wykończenie pozostałej wolnej powierzchni handlowej i biurowej, w kwocie 6.685 tys. zł, wycena nieruchomości na dzień bilansowy została o tą kwotę pomniejszona i wynosi 500.571 tys. zł.

Na dzień bilansowy zakończony 31 grudnia 2014 roku wartość wyceny rzeczoznawcy dla nieruchomości inwestycyjnej obiektu biurowego o nazwie Silesia Star (Etap 1) wynosiła 136.564 tys. zł (32.040 tys. EUR). W operacie szacunkowym, z uwagi na trwające prace wykończeniowe wycena ta została pomniejszona o kwotę 20.000 tys. zł tj. o koszty pozostałe do poniesienia na wykończenia powierzchni w obiekcie. Na dzień 31 grudnia 2014 roku Grupa ujęła już część zakontraktowanych kosztów prac wykończeniowych w wysokości w 2.993 zł, a wartość wyceny rzeczoznawcy została pomniejszona o pozostałą kwotę 17.007 tys. zł. W związku z powyższym wartość nieruchomości inwestycyjnej Silesia Star (Etap 1) w sprawozdaniu na 31 grudnia 2014 roku wynosi 119.557 tys. zł.

Etap 2 tej inwestycji z uwagi na stopień zaawansowania budowy oraz brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2014 roku wyceniony jest według kosztu historycznego wynoszącego 33.121 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 NBP na datę wyceny.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2013</b>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>1 434 661</b>	<b>731 515</b>
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej z zapasów (*)	0	68 961
Zwiększenie związane z nabyciem jednostki zależnej (**)	0	484 429
Poniesione nakłady inwestycyjne	61 030	94 248
Przeszacowanie do wartości godziwej	69 469	55 508
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>1 565 160</b>	<b>1 434 661</b>

(\*) w 2013 roku dotyczy nieruchomości inwestycyjnej Silesia Star

(\*\*) w 2013 roku dotyczy nieruchomości inwestycyjnej Sky Tower

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2014</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2013</b>
Przychody z najmu	115 984	49 490
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	34 845	15 133
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku nie przyniosły przychodów z najmu	0	0

W 2014 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynku biurowym Wola Center. W grudniu 2014 roku zakończono realizację budowy budynku biurowego Silesia Star Etap1 przeznaczonego na wynajem, którego działalność rozpocznie się w 2015 roku.

## 19. Świadczenia pracownicze

### Programy akcji pracowniczych

W 2014 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

## 20. Zapasy

	<b>31 grudnia 2014</b>	<b>31 grudnia 2013</b>
Produkcja w toku	742 758	726 101
Produkty gotowe	105 630	76 562
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	( 118 833)	( 81 071)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>729 555</b>	<b>721 592</b>

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 48.838 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosły one 40.544 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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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 2014 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 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Na początek okresu</b>	<b>81 071</b>	<b>92 917</b>
Zwiększenie	43 061	15 452
Wykorzystanie	( 5 299)	( 5 575)
Przeniesienia do pozycji nieruchomości inwestycyjnych	0	( 21 723)
Zmniejszenie	0	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>118 833</b>	<b>81 071</b>

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku żaden ze składników zapasów nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką, za wyjątkiem hipotek opisanych w Nocie 35.3.

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Należności z tytułu dostaw i usług	9 879	9 943
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	9 791	17 102
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych (*)	3 629	12 000
Pozostałe należności od osób trzecich	101	120
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>23 400</b>	<b>39 165</b>
Korekta o przychody przyszłych okresów (**)	( 476)	( 401)
Odpis aktualizujący należności	( 3 153)	( 2 113)
<b>Należności brutto</b>	<b>27 029</b>	<b>41 679</b>

(\*) Na dzień 31 grudnia 2014 roku saldo dotyczy blokady środków na rachunku typu escrow na zakup nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku saldo dotyczy blokada środków pieniężnych na zabezpieczenie rezerwy przejętej wraz z nabyciem jednostki zależnej patrz Nota 30

(\*\*) Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 476 tys. zł i 401 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
<b>Na początek okresu</b>	<b>2 113</b>	<b>651</b>
Zwiększenie związane z nabyciem jednostki zależnej	0	969
Zwiększenie	1 901	550
Wykorzystanie	( 434)	( 57)
Zmniejszenie	( 427)	0
<b>Na koniec okresu</b>	<b>3 153</b>	<b>2 113</b>

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 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 2014	9 879	4 297	3 437	1 141	620	384
31 grudnia 2013	9 943	4 460	2 948	2 060	292	183

## 22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Akcje i udziały	201	131
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe typu forward) – wg wyceny	0	511
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	5 131	994
	<b>5 332</b>	<b>1 636</b>

## 23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Środki pieniężne w banku i w kasie	29 700	107 086
Lokaty bankowe	256 735	83 233
	<b>286 435</b>	<b>190 319</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 negocjowanych dla tych okresów stóp procentowych.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Czynsze zapłacone z góry	42	88
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	27	0
<b>Długoterminowe</b>	<b>69</b>	<b>88</b>
Czynsze zapłacone z góry	46	46
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	870	653
Ubezpieczenia	299	148
Inne (prenumeraty, abonamenty)	334	185
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>1 549</b>	<b>1 032</b>

## 25. Objąsnienia do sprawozdania z przepływów pienużnych

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	( 44 669)	243 384
Zobowiązania inwestycyjne	11 498	4 214
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	42 000	0
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>8 829</b>	<b>247 598</b>

### 25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	( 69 469)	( 55 508)
Korekty z tytułu nabycia jednostki zależnej	0	( 228 504)
Reklasyfikacja inwestycji z zapasów do nieruchomości inwestycyjnej	0	( 68 961)
Wycena instrumentów finansowych typu forward	511	2 683
Reklasyfikacja otwartych rachunków powierniczych	(4 137)	0
Pozostałe	(968)	299
<b>Inne korekty</b>	<b>72 127</b>	<b>( 349 991)</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26. Kapitały

### 26.1. Kapitał podstawowy

<b>Kapitał akcyjny</b>	<b>31 grudnia 2014 w tysiącach zł</b>	<b>31 grudnia 2013 w tysiącach zł</b>
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii 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 zł**

**Na dzień 1 stycznia 2014 roku**

**447 558 311**                      **447 558**

**Na dzień 31 grudnia 2014 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 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2014 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio <sup>(1)</sup> w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% 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.

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

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 26.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszona o koszty emisji	328 015	328 015
Kapitał z rozliczenia nabycia jednostek zależnych	61 742	61 742
Zyski zatrzymane	344 094	270 492
<b>Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane</b>	<b>733 851</b>	<b>660 249</b>
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	3 108
Aktualizacja wyceny akcji dostępnych do sprzedaży	124	68
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(5 808)	191
<b>Inne kapitały</b>	<b>(2 576)</b>	<b>3 367</b>
<b>Pozostałe kapitały razem</b>	<b>731 275</b>	<b>663 616</b>

## 27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

### Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	31-12-2017	152 111	164 071
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	15-06-2022	220 651	143 669
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (c)	20-12-2022	226 543	228 313
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (d)	31-12-2025	35 038	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (d)	31-05-2016	886	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (e)	31-01-2016	29 936	29 880
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (f)	31-12-2018	49 586	-
Program obligacji (h)	-	-	64 724
Program obligacji (i)	30-10-2018	49 531	49 419
Program obligacji (j)	06-06-2019	49 558	-
		<b>813 840</b>	<b>680 076</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Krótkoterminowe	Termin spłaty	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	31-12-2015	16 513	15 197
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (b)	31-12-2015	9 275	3 321
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (b)	-	-	1 807
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (c)	31-12-2015	8 173	7 690
Program obligacji (g)	-	-	90 158
Program obligacji (h)	25-05-2015	65 285	395
Program obligacji (i)	30-04-2015	446	511
Program obligacji (j)	06-06-2015	179	-
		<b>99 871</b>	<b>119 079</b>

- (a) Kredyt w spółce Arkady Wrocławskie zaciągnięty w walucie EUR w dniu 28 lutego 2008 r. wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz BZ WBK S.A.
- (b) W dniu 15 lipca 2011 r. Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. umowę kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 49.000 tys. EUR oraz rewolwingowego kredytu na VAT do maksymalnej kwoty 6.600 tys. PLN w celu częściowego sfinansowania budowy kompleksu biurowego Wola Center w Warszawie. W dniu 26 czerwca 2014 r. spółka zawarła aneks do Umowy kredytu, na podstawie którego maksymalna kwota kredytu została zwiększona do 55.000 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2014 roku kredyt rewolwingowy w PLN był już spłacony.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyty w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarte na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. Kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowo-usługowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredyt odnawialny VAT do maksymalnej kwoty 3.000. tys. PLN.
- (e) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 r., uruchomiony w 2012 r. w LC Corp S.A.
- (f) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 r., uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 r. w LC Corp S.A.
- (g) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 15 kwietnia 2011 r. 1.000 sztuk niezabezpieczonych 3 -letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. W dniu 26 listopada 2013 r. LC Corp S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 110 sztuk tych obligacji o wartości nominalnej 100 tys. zł każda, o łącznej wartości nominalnej 11.000 tys. zł. Wykup pozostałych obligacji nastąpił w dniu 15 kwietnia 2014 r.
- (h) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 1 czerwca 2012 r. 650 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 25 maja 2015 roku.
- (i) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 r. 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 roku.

- (j) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 r. 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 roku.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku wyniosło 4,2 %. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2013 wyniosło 4,2 %.

## Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2014 i na 31 grudnia 2013 roku wycena wartości godziwych transakcji zabezpieczających ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS oraz transakcji typu forward ujęta jest w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe	1 776	1 038
Krótkoterminowe	7 025	469
<b>Razem</b>	<b>8 801</b>	<b>1 507</b>

## 28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe	142 897	175 572
Krótkoterminowe	38 996	41 264
<b>Razem</b>	<b>181 893</b>	<b>216 836</b>

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) zobowiązanie z tego tytułu podlega dyskontowaniu. Na dzień 31 grudnia 2014 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 20.107 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2013 roku 27.164 tys. zł.

## 29. Zobowiązania

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 602	44 268
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	1 786	11 358
Zobowiązania z tytułu kaucji	17 503	21 984
Inne zobowiązania	50	57
	<b>67 941</b>	<b>77 667</b>
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	67 941	77 667

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
do 1 roku	67 941	77 667
powyżej 1 roku do 5 lat	0	0
powyżej 5 lat	0	0
	<b>67 941</b>	<b>77 667</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 dzierżawiącą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
W okresie do 1 roku	1 206	1 217
W okresie od 1 do 5 lat	4 823	4 866
W okresie powyżej 5 lat	17 986	19 366
	<b>24 015</b>	<b>25 449</b>

## 29.3. Zobowiązania warunkowe

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

## 29.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 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 2015 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około ok. 498 milionów złotych.

## 29.5. Sprawy sądowe

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 30. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2014 roku</b>	<b>22</b>	<b>12 317</b>	<b>300</b>	<b>12 639</b>
Utworzone	0	45	0	45
Wykorzystane	0	( 111)	0	( 111)
Rozwiązane	0	( 12 040)	( 200)	( 12 240)
<b>Na dzień 31 grudnia 2014 roku</b>	<b>22</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>333</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	0	211	100	<b>311</b>
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	22	0	0	<b>22</b>

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2013 roku</b>	<b>22</b>	<b>97</b>	<b>300</b>	<b>419</b>
Utworzone	0	456	0	456
Zwiększenie związane z nabytą jednostką zależną (*)	0	12 000	0	12 000
Wykorzystane	0	( 226)	0	( 226)
Rozwiązane	0	( 10)	0	( 10)
<b>Na dzień 31 grudnia 2013 roku</b>	<b>22</b>	<b>12 317</b>	<b>300</b>	<b>12 639</b>
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	0	12 317	300	<b>12 617</b>
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	22	0	0	<b>22</b>

(\*) Na dzień nabycia w przejmowanej jednostce zależnej ujęta była rezerwa na roszenia sporne w kwocie 12 mln zł, która zabezpieczona była blokadą środków pieniężnych w kwocie 12 mln zł patrz Nota 21.

## 31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	<b>31 grudnia 2014</b>	<b>31 grudnia 2013</b>
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	2 795	2 784
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	670	574
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	111	1 573
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	283	288
Pozostałe	401	318
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>4 260</b>	<b>5 537</b>
Przychody przyszłych okresów dotyczące najmu	88	442
Przychody przyszłych okresów dotyczące sprzedaży mieszkań	123 055	47 956
Przychody przyszłych okresów pozostałe	217	18
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>123 360</b>	<b>48 416</b>



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku:

		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
<b>Podmiot powiązany</b>							
<b>Akcjonariusze</b>							
LC Corp B.V. (*)	2014	-	-	-	202 000	-	-
<b>Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy</b>							
LC Corp Sky							
Tower Sp. z o.o.	2014	510	557	47	40	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2014	1 394	-	-	9	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2014	-	140	-	6	-	-
RB Nova Sp. z o.o.	2014	-	-	-	-	-	-
Getin Holding S.A.	2014	2 243	-	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2014	427	-	-	113	-	-
Idea Bank S.A.	2014	8 177	-	1	-	-	-
Tax Care S.A.	2014	680	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2014	15 927	181	4	197 473	3 582	8 463
Getback S.A.	2014	1 311	-	1	75	-	-
Getin International S.A.	2014	1	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2014	982	30	-	244	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2014	2	1	-	-	-	-
Noble Funds							
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2014	597	-	-	-	-	-
Home Broker S.A.	2014	1 694	1 336	-	235	-	-
TU Europa S.A.	2014	2 545	15	-	152	-	-
TU Europa Życie S.A.	2014	2 493	-	-	-	-	-
Idea Expert S.A.	2014	624	-	-	45	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarnieckich	2014	40	-	-	10	-	-
Open Finance S.A.	2014	2 262	-	95	24	-	-
Open Finance							
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2014	382	-	-	-	-	-
Open Life Towarzystwo Ubezpieczeń Życie S.A.	2014	1 432	-	-	-	-	-
Lion's House Sp. z o.o.	2014	114	-	-	-	-	-
VESO Investments Sp. z o.o. S.K.A.	2014	184	-	15	-	-	-
Development System sp. z o.o.	2014	2	-	-	-	-	-
Zamknięta Spółka Akcyjna Idea Bank Białoruś	2014	1	-	-	-	-	-
Idea Money S.A.	2014	1 344	-	103	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2014	1	6	1	-	-	-

(\*) Patrz Nota 32.1

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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

(\*) Patrz Nota 32.1

## 32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

### LC Corp B.V.

W dniu 6 grudnia 2013 roku spółka LC Corp S.A. nabyła od spółki LC Corp B.V. za cenę 259 mln zł płatną w ratach do 31 grudnia 2019 roku 100% akcji spółki Sky Tower S.A., stając się jedynym akcjonariuszem tej spółki. W związku z odroczonym terminem płatności ceny za akcje Sky Tower S.A. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zobowiązania z tego tytułu zostały ujęte w kwocie zdyskontowanej (patrz Nota 28). W 2014 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 42.000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 202 mln zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 20.107 tys. zł.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

*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 2014 roku nie wystąpiły transakcje z Grupą LC Corp.

## 32.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 941	2 812
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	10	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>3 951</b>	<b>2 812</b>

## 32.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd - wynagrodzenia	5 400	4 194
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	642	283
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	94	94
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
<b>Razem</b>	<b>6 136</b>	<b>4 571</b>

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

2014

Umowa z firmą Ernst & Young Audyty Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2014 została zawarta w dniu 28 października 2014 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 2014 została zawarta w dniu 24 lipca 2014 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. Dodatkowo w 2014 roku Spółka zakupiła usługi szkoleniowe w wysokości 1,5 tys. zł.

W 2014 roku firma Ernst & Young Audyty Polska Sp. z o.o. Sp. k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2014 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A. oraz LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. Łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 155 tys. zł.

2013

Umowa z firmą Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. k.(\*) z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2013 została zawarta w dniu 28 października 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2013 została zawarta w dniu 15 lipca 2013 roku wraz z aneksem. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 62 tys. zł. Dodatkowo w 2013 roku Spółka wykazała koszt z tytułu innych usług doradczych świadczonych przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. w wysokości 77 tys. zł.

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

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

## 34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

W pierwszym półroczu 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w 2014 roku. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na 31 grudnia 2013 roku zaprezentowana została w Nocie 27.

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

### 34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

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

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

### 34.2. Ryzyko walutowe

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

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2014 - EUR	+ 0,20	33 782	33 782
	- 0,20	(33 782)	(33 782)
31 grudnia 2013 - EUR	+ 0,20	31 496	31 496
	- 0,20	(31 496)	(31 496)

### 34.3. Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 9.789 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości 8.421 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 4.081 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczane są gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi.

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 34.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Poniższe tabele przedstawiają zobowiązania Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31 grudnia 2014 roku

(w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN (WIBOR)	66 030	-	-	50 000	50 000	-	166 030
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	30 000	-	-	-	-	30 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	886	-	-	-	-	886
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	-	1 359	1 414	1 471	1 531	29 263	35 038
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	16 617	17 562	134 784	-	-	-	168 963
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 275	9 650	10 042	10 451	10 873	179 635	229 926
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	8 173	8 451	8 904	9 340	9 701	190 118	234 687
	<b>100 095</b>	<b>67 908</b>	<b>155 144</b>	<b>121 262</b>	<b>72 105</b>	<b>399 016</b>	<b>915 530</b>

## Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	-	202 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67 941	-	-	-	-	-	67 941
	<b>108 341</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>-</b>	<b>269 941</b>

## 31 grudnia 2013 roku

(w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN (WIBOR)	91 195	65 000	-	-	50 000	-	206 195
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	30 000	-	-	-	30 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	1 807	-	-	-	-	-	1 807
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	15 298	16 168	17 088	131 144	-	-	179 698
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	3 321	4 686	5 001	5 334	5 691	122 959	146 990
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	7 690	8 021	8 315	8 724	9 141	194 080	235 971
	<b>119 310</b>	<b>93 875</b>	<b>60 403</b>	<b>145 202</b>	<b>64 832</b>	<b>317 039</b>	<b>800 660</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## Nieoprocentowane (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	42 000	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	244 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	77 667	-	-	-	-	-	77 667
	<b>119 667</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>40 400</b>	<b>321 667</b>

## 35. Instrumenty finansowe

### 35.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
<b>Pożyczki udzielone i należności</b>		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	5 131	994
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	291 252	190 319
Należności długoterminowe	6 948	2 073
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	13 609	22 063
<b>Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	66 155	66 309
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	181 893	216 836
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:</b>		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	913 711	799 155
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0

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

### 35.2. Ryzyko stopy procentowej

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

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 31 grudnia 2014 roku

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

### Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje (oprocentowanie zmienne)	65 910	-	-	49 531	49 558	-	164 999
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	29 936	-	-	-	-	29 936
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	-	49 586	-	-	49 586
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	886	-	-	-	-	886
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	-	1 359	1 414	1 471	1 531	29 263	35 038
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	16 513	17 458	134 653	-	-	-	168 624
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	9 275	9 650	10 042	10 451	10 873	179 635	229 926
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	8 173	8 451	8 904	9 340	9 701	190 147	234 716
	<b>99 871</b>	<b>67 740</b>	<b>155 013</b>	<b>120 379</b>	<b>71 663</b>	<b>399 045</b>	<b>913 711</b>

(\*) Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. jest w trakcie uruchamiania kredytu inwestycyjnego, zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 7,5 mln EUR na okres 31.12.14 – 31.12.20

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

(\*\*\*) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 39,8 mln EUR na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku na wynik finansowy wpływ miały zmiany oprocentowania dotyczące głównie kredytów w EUR.

## 31 grudnia 2013 roku

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

### Oprocentowanie zmienne (w tys. PLN)

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

(\*) Spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 10 mln EUR na okres od 30.06.2015 do 30.06.2020 r.



# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

(\*\*) Spółka Sky Tower S.A. zawarła transakcję zabezpieczającą ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 39.8 mln EUR na okres od 01.07.2013 do 30.06.2016 r.

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

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej kredytu w EUR w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2014 roku	+ 1% - 1%	(2 803) 2 803	(2 803) 2 803
31 grudnia 2013 roku	+ 1% - 1%	(1 577) 1 577	(1 577) 1 577

### 35.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2014 r. główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

#### Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych:

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. 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.
3. 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.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

4. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Sky Tower S.A.:
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 90.000.000 EUR,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego,
  - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
5. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 27 grudnia 2012 r., ustanowione przez Sky Tower S.A.
  - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 44.000.000 EUR,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
6. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
  - hipoteka umowna do sumy 36.833.333,33 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
  - cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązаныmi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star
  - przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
  - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego,
  - zastawy rejestrowe na przedsiębiorstwie LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.,
  - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
  - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
7. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 czerwca 2014 r., ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k.:
  - umowna hipoteka do kwoty 61.470.300,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
  - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

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

8. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
- a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 19 grudnia 2011 r. na kwotę 30.000 tys. PLN:
    - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN,
    - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
  - b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 29 kwietnia 2014 r. na kwotę 50.000 tys. PLN:
    - umowna hipoteka łączna do kwoty 75.000.000,00 zł na nieruchomościach będących własnością Emitenta oraz na nieruchomościach należących do spółek zależnych od Emitenta – LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A,
    - poręczenie udzielone przez spółki zależne od Emitenta - LC Corp Invest II Sp. z o.o. i LC Corp Invest XV sp. z o.o. Investments S.K.A.
    - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
9. Zabezpieczenie do umowy zamiany nieruchomości zawartej przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
- hipoteka umowna do kwoty 3.000 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości w Gdańsku na zabezpieczenie kar umownych przewidzianych w umowie zamiany nieruchomości zawartej pomiędzy LC Corp Invest III Sp. z o.o. a Miastem Stołecznym Warszawą

## 36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku i do 31 grudnia 2013 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	913 711	799 155
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	181 893	216 836
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	67 941	77 667
<b>A. Zadłużenie</b>	<b>1 163 545</b>	<b>1 093 658</b>
<b>B. Kapitał własny</b>	<b>1 255 153</b>	<b>1 184 776</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (A/B)</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

# GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku  
(w tysiącach złotych)

## 37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd jednostki dominującej	5,0	4,1
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0	1,0
Administracja	83,2	59,1
Dział sprzedaży	30,1	23,1
Pozostali	1,0	1,0
<b>Razem</b>	<b>119,3</b>	<b>88,3</b>

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

## 38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 15 stycznia 2015 roku spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zawarła z mBank Hipoteczny SA umowę kredytu do wysokości 28.530 tys. PLN. W dniu 5 marca 2015 roku spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wykonaniu umowy kredytu ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 57.060 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych, ustanowione zostały zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych. Został również złożony weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XII Sp. z o.o. poręczony przez LC Corp S.A. do czasu wpisu przez właściwe sądu zastawu rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości.
- 2) W dniu 23 lutego 2015 roku została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej, w której LC Corp Invest XI Sp. z o.o. jest komandytariuszem.
- 3) W dniu 20 marca 2015 roku LC Corp S.A. dokonała emisji 65.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 roku. Środki pozyskane z powyższej emisji zostaną przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 01.06.2012 roku w ramach powyżej opisanej umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypada na dzień 25.05.2015 roku.

.....  
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....  
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....  
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....  
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....  
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....  
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....  
Kierownik ds. konsolidacji Marzena Matysiak

Wrocław, dnia 20 marca 2015 roku