



GRUPA KAPITAŁOWA LC CORP

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 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	10
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	12
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osadzie i szacunkach	12
5.1. Profesjonalny osąd	12
5.2. Niepewność szacunków	14
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	16
6.1. Oświadczenie o zgodności	16
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	16
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	16
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały publikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	17
9. Istotne zasady rachunkowości	18
9.1. Zasady konsolidacji	18
9.2. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą.....	19
9.3. Wycena do wartości godziwej.....	19
9.4. Środki trwałe	20
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	23
9.10. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	24
9.11. Zapasy.....	25
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.....	26
9.15. Utrata wartości aktywów finansowych	27
9.16. Wbudowane instrumenty pochodne	28
9.17. Instrumenty zabezpieczające	28
9.18. Zobowiązania finansowe	30
9.19. Rezerwy.....	30
9.20. Odprawy emerytalne	30
9.21. Płatności w formie akcji własnych.....	31
9.22. Udziały (akcje) własne	31
9.23. Kapitały własne.....	31
9.24. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	32
9.25. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	32
9.26. Przychody.....	32
9.27. Podatek bieżący	33
9.28. Podatek odroczony	33

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

9.29. Podatek od towarów i usług.....	35
9.30. Koszty finansowania zewnętrznego.....	35
9.31. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	35
9.32. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	35
9.33. Zysk/(strata) netto na akcję.....	35
10. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	36
11. Przychody i koszty.....	37
11.1. Przychody.....	37
11.2. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.....	38
11.3. Koszty wg rodzaju.....	38
11.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.....	38
11.5. Koszty świadczeń pracowniczych.....	39
11.6. Pozostałe przychody operacyjne.....	39
11.7. Pozostałe koszty operacyjne.....	39
11.8. Przychody finansowe.....	40
11.9. Koszty finansowe.....	40
12. Podatek dochodowy.....	40
12.1. Obciążenie podatkowe.....	40
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	41
12.3. Odroczony podatek dochodowy.....	41
13. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję.....	42
14. Wartości niematerialne.....	43
15. Rzeczowe aktywa trwale.....	43
16. Należności długoterminowe.....	44
17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych.....	45
18. Nieruchomości inwestycyjne.....	45
19. Świadczenia pracownicze.....	47
Programy akcji pracowniczych.....	47
20. Zapasy oraz Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych.....	47
20.1. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych.....	47
20.2. Zapasy.....	47
21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	48
22. Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	49
23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.....	49
24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne).....	50
25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	50
25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.....	50
25.2. Inne korekty.....	50
26. Kapitały.....	50
26.1. Kapitał podstawowy.....	50
26.2. Pozostałe kapitały.....	52
27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji.....	53
28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej.....	57
29. Zobowiązania.....	57
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	57
29.2. Zobowiązania z tytułu umów dzierżawy.....	57
29.3. Zobowiązania warunkowe.....	58

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

29.4. Zobowiązania inwestycyjne	58
29.5. Sprawy sądowe	58
30. Rezerwy	58
31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów	59
32. Transakcje z podmiotami powiązanymi	59
32.1. Jednostka dominująca dla Grupy	61
32.2. Wypłata dywidendy przez LC Corp S.A.	61
32.3. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	61
32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	62
33. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	62
34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	62
34.1. Ryzyko stopy procentowej	63
34.2. Ryzyko walutowe	63
34.3. Ryzyko kredytowe	63
34.4. Ryzyko związane z płynnością	64
35. Instrumenty finansowe	65
35.1. Wartości godziwe	65
35.2. Ryzyko stopy procentowej	66
35.3. Zabezpieczenia	67
36. Zarządzanie kapitałem	71
37. Struktura zatrudnienia	71
38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	71

.....
Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

.....
Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Malski

.....
Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu
Małgorzata Danek

.....
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości Lidia Kotowska

.....
Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej LC Corp na dzień 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 920 925	1 767 528
1. Wartości niematerialne	14	434	267
2. Rzeczowe aktywa trwałe	15	5 335	5 779
2.1. Środki trwałe		5 321	5 775
2.2. Środki trwałe w budowie		14	4
3. Należności długoterminowe	16	7 191	7 019
4. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych	20.1	86 237	86 220
5. Nieruchomości inwestycyjne	18	1 810 369	1 648 059
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	387	294
7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	10 972	19 890
B. Aktywa obrotowe		1 276 180	1 123 357
1. Zapasy	20.2	884 540	830 344
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	26 667	37 071
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		187	825
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22	5 471	11 021
5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	354 851	242 087
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24	4 464	2 009
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		3 197 105	2 890 885
Pasywa			
A. Kapitał własny		1 396 152	1 364 610
I. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 396 152	1 364 610
1. Kapitał podstawowy	26.1	447 558	447 558
2. Pozostałe kapitały	26.2	835 470	808 120
3. Zysk / (Strata) netto		113 124	108 932
II. Udziały niekontrolujące		0	0
B. Zobowiązania długoterminowe		1 109 453	1 066 409
1. Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	921 805	858 121
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	73 974	109 045
3. Rezerwy	30	22	22
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	113 652	99 221
C. Zobowiązania krótkoterminowe		691 500	459 866
1. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	27	170 167	76 547
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	28	38 996	38 996
3. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29.1	89 895	84 047
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 554	1 316
5. Rezerwy	30	1 456	697
6. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	31	385 432	258 263
Pasywa razem		3 197 105	2 890 885
<p>..... Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał</p> <p>..... Pierwszy Wiceprezes Zarządu Jakub Malski</p> <p>..... Członek Zarządu Mirosław Kujawski</p> <p>..... Członek Zarządu Tomasz Wróbel</p> <p>..... Członek Zarządu Małgorzata Danek</p> <p>..... Dyrektor Departamentu Rachunkowości Lidia Kotowska</p> <p>..... Główny Księgowy Anna Gremblewska-Nowak</p>			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 72 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Działalność operacyjna			
Przychody ze sprzedaży		547 036	449 861
Przychody ze sprzedaży usług	11.1	145 074	131 561
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	11.1	401 962	318 300
Koszt własny sprzedaży	11.3	(339 180)	(278 423)
Zysk brutto ze sprzedaży		207 856	171 438
Zysk/(strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		9	50
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych	11.2	59 572	25 192
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	20.2	(25 394)	(2 970)
Koszt sprzedaży i dystrybucji	11.3	(13 903)	(12 992)
Koszty ogólnego zarządu	11.3	(26 788)	(22 991)
Pozostałe przychody operacyjne	11.6	4 832	1 755
Pozostałe koszty operacyjne	11.7	(2 420)	(4 978)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej		203 764	154 504
Przychody finansowe	11.8	4 738	4 901
Koszty finansowe	11.9	(56 493)	(33 353)
Zysk/(strata) brutto		152 009	126 052
Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)	12.1	(38 885)	(17 120)
Zysk/(strata) netto z działalności gospodarczej		113 124	108 932
Zysk/(strata) netto		113 124	108 932
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		(204)	50
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	35.3	(1 005)	591
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		187	(116)
Inne całkowite dochody (netto)		(1 022)	525
Całkowite dochody		112 102	109 457

Prezes Zarządu
Dariusz Niedosiał

Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Malski

Członek Zarządu
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zysk/(strata) netto przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		113 124	108 932
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
		113 124	108 932
Całkowite dochody przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		112 102	109 457
Akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (podstawowy)	13	0,25	0,24
Zysk/(strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na jedną akcję w zł (rozwodniony)	13	0,25	0,24

.....
Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

.....
Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Malski

.....
Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu
Małgorzata Danek

.....
Dyrektor Departamentu
Rachunkowości Lidia Kotowska

.....
Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/(strata) brutto		152 009	126 052
II. Korekty razem		47 037	(67 230)
1. Amortyzacja		915	705
2. Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych		21 394	(259)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		38 485	33 520
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(245)	(56)
5. Zmiana stanu rezerw		759	386
6. Zmiana stanu zapasów		(54 213)	(187 009)
7. Zmiana stanu należności		10 232	(13 742)
8. Zmiana stanu zob.krótkoterm.,z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25.1	9 561	24 090
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		124 621	129 958
10. Podatek dochodowy		(10 473)	(5 422)
11. Inne korekty	25.2	(93 999)	(49 401)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		199 046	58 822
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		300	57
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		29	57
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości		0	0
3. Z aktywów finansowych		271	0
II. Wydatki		(102 253)	(82 504)
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(689)	(884)
2. Inwestycje w nieruchomości		(61 164)	(41 220)
3. Na aktywa finansowe		(40 400)	(40 400)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(101 953)	(82 447)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		192 954	118 226
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Kredyty i pożyczki		52 954	53 686
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	27	140 000	64 540
II. Wydatki		(177 283)	(138 949)
1. Spłaty kredytów i pożyczek		(65 728)	(41 173)
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		(80 560)	0
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych		0	(65 000)
4. Odsetki		(30 995)	(32 776)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		15 671	(20 723)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)		112 764	(44 348)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		112 764	(44 348)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu		242 087	286 435
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	23	354 851	242 087
- o ograniczonej możliwości dysponowania		641	20

Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Małski

Członek Zarządu
Miroslaw Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 72 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy Kapitałowej LC Corp za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku (w tysiącach złotych)

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	447 558	810 171	(2 051)	108 932	1 364 610	0	1 364 610
Zysk netto za rok 2016	0	0	0	113 124	113 124	0	113 124
Inne całkowite dochody za rok 2016	0	0	(1 022)	0	(1 022)	0	(1 022)
Całkowity dochód za rok 2016	0	0	(1 022)	113 124	112 102	0	112 102
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	108 932	0	(108 932)	0	0	0
Wyplata dywidendy	0	(80 560)	0	0	(80 560)	0	(80 560)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	447 558	838 543	(3 073)	113 124	1 396 152	0	1 396 152

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały		Zysk / (Strata) netto	Razem kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej	Udziały akcjonariuszy niekontrolujących	Kapitał własny ogółem
		Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	Inne kapitały				
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	447 558	733 851	(2 576)	76 320	1 255 153	0	1 255 153
Zysk netto za rok 2015	0	0	0	108 932	108 932	0	108 932
Inne całkowite dochody za rok 2015	0	0	525	0	525	0	525
Całkowity dochód za rok 2015	0	0	525	108 932	109 457	0	109 457
Przeniesienie zysku poprzedniego okresu na niepodzielony wynik finansowy	0	76 320	0	(76 320)	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	447 558	810 171	(2 051)	108 932	1 364 610	0	1 364 610

Prezes Zarządu
Dariusz Niedźwiedzki

Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Malski

Członek Zarządu
Mirosław Kujawski

Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

Członek Zarządu
Małgorzata Danek

Dyrektor Departamentu
Rachunkowości Lidia Kotowska

Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 72 stanowią jego integralną część

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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 2016 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku.

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

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

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

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

2. Skład Grupy

W skład Grupy Kapitałowej LC Corp na 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodzi następujące spółki zależne od LC Corp S.A.:

Nazwa spółki	Siedziba	Efektywny udział LC Corp S.A.	
		31 grudnia 2016 Udział w kapitale	31 grudnia 2015 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
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%

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVIII 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.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 12 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. ⁽¹⁾	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 22 Sp. k. ⁽²⁾	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)

(1) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.

W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.

W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.

(2) W dniu 5 stycznia 2016 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki jest LC Corp S.A., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

W dniu 25 października 2016 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. o kwotę 42.700.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. wynosi 42.709.900,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. i na 31 grudnia 2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiotach zależnych jest równy jej udziałowi w kapitałach tych jednostek

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 1 stycznia 2016 r. przedstawiał się następująco:

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

Z dniem 12 marca 2016 r. do zarządu LC Corp S.A. został powołany Jakub Malski, któremu powierzono funkcje Pierwszego Wiceprezesa Zarządu.

Z dniem 30 czerwca 2016 r. rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożyła Joanna Jaskólska

Skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu – Dariusz Niedośpiał
- Pierwszy Wiceprezes Zarządu – Jakub Malski
- 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 2017 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 i usługowych

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.

Za spełnienie przesłanek w pkt. (ii) przyjmuje się także, w przypadku finansowania części ceny przy pomocy państwa, zgodnie z ustawą z dn. 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

przez młodych ludzi (MDM), potwierdzenie poprzez bank finansujący klienta zarezerwowania środków (ostatniej raty płatności) na ten cel z odpowiednim zapisem w umowie deweloperskiej.

Nieruchomość inwestycyjna w budowie

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne w budowie dotyczyły biurowców przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu oraz inwestycji w grunt przy ul. Skierniewickiej w Warszawie, którym Grupa zamierza realizować budowę nieruchomości inwestycyjnej.

Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania inwestycji przy ul. Piłsudskiego wartość nakładów inwestycyjnych na budowę tego kompleksu biurowego, wyceniona jest według kosztu historycznego.

Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych dotyczą gruntu zlokalizowanego miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim.

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

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

Wprowadzone ograniczenia mają wpływ na kształtowanie się popytu i podaży na rynku gruntów rolnych przez zmianę profilu uczestników rynku, a tym samym na ograniczenie płynności oraz nowe warunki prawne zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych, co przedkłada się na ograniczenie po dniu 30.04.2016 możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości rolnych z uwagi na ograniczoną liczbę porównywalnych transakcji (lub ich brak), które odzwierciedlałyby aktualne uwarunkowania prawno-rynkowe.

Z uwagi iż Grupa jest właścicielem nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 169 ha, zlokalizowanej w miejscowości Malin, gm. Wisznia Mała w woj. dolnośląskim i obecnie dla nieruchomości tej nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, tym samym zgodnie z art.2. pkt 1 ww. ustawy jest ona „nieruchomością rolną” i podlega powyższym ograniczeniom w zakresie możliwości obrotu tą nieruchomością. Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

Klasyfikacja umów leasingowych

Grupa dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

5.2. Niepewność szacunków

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

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

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

Na koniec każdego kwartału roku obrotowego Grupa samodzielnie dokonuje wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR w oparciu o uzgodniony model kapitalizacji inwestycji lub utrzymuje wartość wyceny w EUR sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec poprzedniego roku (o ile nie zaistniały istotne przesłanki do zaktualizowania wyceny). Na koniec każdego roku obrotowego wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych ustalana jest bądź poddawana weryfikacji przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne wycenione są w oparciu o wyceny rzeczoznawców i 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.

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS

Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS objętych rachunkowością zabezpieczeń przepływów pieniężnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody 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.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Zarząd dokonuje oceny utraty wartości realizowanych inwestycji deweloperskich poprzez analizę raportów sprzedażowych, badania rynku oraz innych dostępnych dowodów. W przypadku wystąpienia ryzyka utraty wartości, wartości tych inwestycji szacowane są metodą DCF, które wykorzystywane są do ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów. Metoda DCF oparta jest

na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków, które zostały skalkulowane na podstawie danych dostępnych na dzień ich sporządzenia. Jest to również związane z niepewnością dotyczącą właściwej estymacji warunków rynkowych w następnych latach. W konsekwencji wartości odpisów aktualizujących mogą ulegać zmianie w kolejnych okresach obrotowych. Zapasy i odpisy aktualizujące wartość zapasów zaprezentowane są w Nocie 20.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

W poniższej tabeli zaprezentowano stany bilansowe pozycji opisanych powyżej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku.

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	10 972	19 890
Nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej	1 736 978	1 629 863
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu forward	(262)	10
Wartość godziwa instrumentów finansowych typu IRS	(9 050)	(8 046)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(113 652)	(99 221)
Odpis aktualizujący wartość gruntów zakwalifikowanych do aktywów trwałych	(3 263)	(3 263)
Odpis aktualizujący wartość zapasów	(135 807)	(115 832)

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”).

Sprawozdania finansowe dla części spółek zależnych sporządzane są zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z dnia 19 lipca 2016 roku, poz. 1047– dalej „UoR”). Na potrzebę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania te przekształcane są zgodnie z MSSF i doprowadzane do zasad stosowanych przez Grupę.

6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

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 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 obejmujące zmiany do MSSF 2 *Płatności w formie akcji*, zmiany do MSSF 3 *Połączenie przedsięwzięć*, zmiany do MSSF 8 *Segmenty operacyjne*, zmiany do MSR 16 *Rzeczowe aktywa trwałe* oraz MSR 38 *Aktywa niematerialne*, zmiany do MSSF 13 *Wycena do wartości godziwej* oraz zmiany do MSR 24 *Ujawnienie informacji o podmiotach powiązanych*, zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze*
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014 obejmujące zmiany do MSSF 5 *Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana*, zmiany do MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*
- Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 *Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji*
- Zmiany do MSR 1 *Ujawnienia*
- Zmiany do MSR 27 *Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym*
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: rośliny produkcyjne*
- Zmiany do MSSF 11 *Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności*
- Zmiany do MSR 19 *Programy określonych świadczeń: składki pracownicze* oraz
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 *Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyłączenia z konsolidacji*

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Grupy.

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

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

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

- MSSF 9 *Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzenia standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- MSSF 15 *Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014 roku), obejmujący zmiany do MSSF 15 *Data wejścia w życie* MSSF 15 (opublikowano dnia 11 września 2015 roku) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- 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 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4 *Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe* łącznie z MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano 12 września 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego* wynikających z nierozliczonych strat podatkowych (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- Zmiany do MSR 7 Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 czerwca 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – Zmiany do MSSF 12 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów, w szczególności w zakresie wdrożenia MSSF15 i MSSF 9 na sytuację finansową, na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

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 2016 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 2016 roku) do dnia 31 grudnia 2016 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.

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów

niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

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,
- 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 zdanego 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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 trwałe w budowie

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

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

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 trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych.

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

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

9.7. 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 używania:

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

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

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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 jeszcze dostępne do użytkowania, 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 2016 roku oraz dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania. Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy, za wyjątkiem wartości firmy, przedstawia się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 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 w wydzielonej linii. 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 pozycji pozostałych kosztów operacyjnych 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 NBP. 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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 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 której wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów jako koszt finansowy.

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

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

9.15. Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie, chyba że spełnione są wymogi kapitalizacji.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty operacyjne w zysku lub stracie metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako koszt w okresie, w którym stają się należne.

9.16. 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 łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w zysku lub stracie, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w zysku lub stracie.

9.17. 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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku wbudowane instrumenty pochodne nie wystąpiły.

9.18. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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 kolejnych latach.

9.19. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

9.20. 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.

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

9.21. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie

zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca 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 innych 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.

9.22. 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 ujmuje się koszty, jak w przypadku gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

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

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

9.23. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

9.24. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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 odroczone. Pozostałe kapitały wycenia się w wysokości wartości godziwej przyznanych opcji menadżerskich.

9.25. 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 2016 roku	31 grudnia 2015 roku
EUR	4,4240	4,2615
USD	4,1793	3,9011

9.26. 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.

9.27. 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.

9.27.1 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.

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

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.

9.27.2 Sprzedaż usług

Przychody z tytułu wynajmu

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

9.27.3 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.

9.27.4 Dywidendy

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

9.28. 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.

9.29. 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 prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

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

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

9.30. 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.

9.31. 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.

9.32. 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,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- prowizje z tytułu doprowadzenia do umów sprzedaży mieszkań,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi, koszty doprowadzeń itp.).

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

9.33. 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.

9.34. 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.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

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

10. Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa wyróżnia trzy sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- segment usług najmu
- segment działalności deweloperskiej
- segment działalności holdingowej (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 2016 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Rok zakończony 31 grudnia 2016	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	144 716	401 852	468	547 036
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży - Wynik segmentu	103 108	104 280	468	207 856
Przychody nieprzypisane				69 151
Koszty nieprzypisane				(124 998)
Zysk (strata) brutto				152 009
Podatek dochodowy				(38 885)
Zysk (strata) netto				113 124

Na dzień 31 grudnia 2016

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	1 933 080	1 158 755	105 270	3 197 105
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	7 191	0	0	7 191
<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	0	5 471	0	5 471
<i>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	96 096	158 869	99 886	354 851
Zobowiązania ogółem	844 972	833 143	122 838	1 800 953
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	697 340	394 632	0	1 091 972
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	112 970	112 970

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2015	Działalność- usługi najmu	Działalność deweloperska	Działalność holdingowa (pozostała)	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży razem	130 943	318 245	673	449 861
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży				
- Wynik segmentu	87 736	83 029	673	171 438
Przychody nieprzypisane				31 898
Koszty nieprzypisane				(77 284)
Zysk (strata) brutto				126 052
Podatek dochodowy				(17 120)
Zysk (strata) netto				108 932

Na dzień 31 grudnia 2015

Aktywa i zobowiązania

Aktywa ogółem	1 719 861	1 066 608	104 416	2 890 885
<i>W tym: Należności długoterminowe</i>	7 019	0	0	7 019
<i> Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	261	10 760	0	11 021
<i> Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</i>	47 525	105 677	88 885	242 087
Zobowiązania ogółem	779 173	589 746	157 356	1 526 275
<i>w tym: Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji</i>	651 641	283 027	0	934 668
<i>Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej</i>	0	0	148 041	148 041

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych i centrum handlowo-usługowego i usług powiązanych	145 074	131 561
Przychody ze sprzedaży usług	145 074	131 561
Przychody ze sprzedaży mieszkań	399 565	310 245
Pozostałe	2 397	8 055
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	401 962	318 300

W 2016 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center oraz Silesia Star (Etap 1 i 2).

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
W okresie do 1 roku	96 064	94 304
W okresie od 1 do 5 lat	248 955	232 234
W okresie powyżej 5 lat	32 378	46 941
	377 397	373 479

Minimalne opłaty dotyczą zawartych na dzień 31 grudnia 2016 roku i na 31 grudnia 2015 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. Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zmiana wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	57 958	25 430
Korekta z tytułu linearyzacji przychodów z najmu	1 614	(238)
Razem	59 572	25 192

11.3. Koszty wg rodzaju

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Amortyzacja	915	705
Zużycie materiałów i energii	8 017	10 454
Usługi obce	30 642	28 792
Podatki i opłaty	9 754	10 542
Wynagrodzenia	22 880	19 716
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 868	2 471
Pozostałe koszty rodzajowe	7 300	6 625
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	297 495	235 101
Razem	379 871	314 406

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Koszt własny sprzedaży	339 180	278 423
Koszt sprzedaży i dystrybucji	13 903	12 992
Koszty ogólnego zarządu	26 788	22 991
Razem	379 871	314 406

11.4. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	0	0
Amortyzacja środków trwałych	0	0
Amortyzacja wartości niematerialnych	0	0
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	416	234

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Amortyzacja środków trwałych	413	233
Amortyzacja wartości niematerialnych	3	1
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	499	471
Amortyzacja środków trwałych	394	380
Amortyzacja wartości niematerialnych	105	91

11.5. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Wynagrodzenia	22 880	19 716
Koszty ubezpieczeń społecznych	2 372	2 086
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Pozostałe świadczenia	496	385
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	25 748	22 187
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	3 524	4 621
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	5 173	4 620
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	17 051	12 946

11.6. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Rozwiązanie rezerwy na usuwanie wad i usterek budowlanych, netto	85	0
Rozwiązanie rezerw ujętych jako bierne rozliczenia międzyokresowe	2 059	0
Otrzymane odszkodowania i kary	1 004	703
Sprzedaż usług pozostałych związanych z pośrednictwem	855	587
Inne	829	465
Razem	4 832	1 755

11.7. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Utworzenie odpisów aktualizujących należności, netto	1 089	1 708
Utworzenie rezerw na sprawy sporne i sądowe, netto	856	507
Koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego	105	169
Koszty dodatkowych rozliczeń części wspólnych nieruchomości komercyjnej	0	1 886
Inne	370	708
Razem	2 420	4 978

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

11.8. Przychody finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z tytułu odsetek bankowych	4 218	3 877
Zysk ze sprzedaży akcji, udziałów	223	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	834
Wycena instrumentów finansowych	0	178
Inne	297	12
Razem	4 738	4 901

11.9. Koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Odsetki od obligacji i kredytów	24 844	26 295
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	5 329	6 548
Wycena instrumentów finansowych	271	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	25 397	0
Koszt podatku od podwyższenia kapitałów w jedn. zależnych	240	112
Inne	412	398
Razem	56 493	33 353

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(14 780)	(5 875)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(569)	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(23 536)	(11 245)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	(38 885)	(17 120)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Podatek od zysku/(straty) netto z tytułu zmiany efektywnej części zabezpieczeń przepływów pieniężnych	148	(106)
Podatek od niezrealizowanego zysku/(straty) z tytułu aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	39	(10)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) ujęta/e w innych całkowitych dochodach	187	(116)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 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 2016 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	152 009	126 052
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	152 009	126 052
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2015: 19%)	28 882	23 950
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	875	1 590
Nieujęte/skorygowane straty podatkowe	3 182	317
Różnice w wartości podatkowej i bilansowej dotyczące zapasów	3 938	(11 153)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	1 820	2 375
Pozostałe	188	41
Podatek według efektywnej stawki podatkowej 26% (2015:14%)	38 885	17 120
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(38 885)	(17 120)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	(38 885)	(17 120)

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 2016	31 grudnia 2015	1 stycznia 2015	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli oraz lokat	(15 223)	(15 839)	(15 503)	616	(336)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(78 568)	(67 556)	(62 723)	(11 012)	(4 833)
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(42 508)	(35 236)	(27 806)	(7 272)	(7 430)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	0	(161)	0	161	(161)
Pozostałe	(537)	(381)	(74)	(156)	(307)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(136 836)	(119 173)	(106 106)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	1 905	1 645	350	260	1 295
Naliczone odsetki, dyskonta od pożyczek, obligacji, weksli	9 503	8 957	10 177	546	(1 220)

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Różnice kursowe	9 805	5 729	6 321	4 076	(592)
Różnica w wartości innych aktywów (podatkowa i bilansowa)	626	0	2 232	626	(2 232)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 779	22 227	17 630	(11 448)	4 597
Pozostałe	1 538	1 284	1 426	254	(142)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	34 156	39 842	38 136		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				(23 349)	(11 361)
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	10 972	19 890	17 179		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(113 652)	(99 221)	(85 149)		

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 rozliczenia takich strat. Wysokość aktywa z tytułu ujętych w podatku odroczonej strat podatkowych została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa przeprowadziła analizę odzyskiwalności zawiązanego i potencjalnego aktywa na podatek odroczonej i nie utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego m.in. z tytułu strat podatkowych w spółkach w kwocie 3.905 tys. zł (odpowiednio 3.738 tys. zł na 31 grudnia 2015 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 12.335 tys. zł dotyczącego przejściowych różnic w wartości bilansowej i podatkowej poszczególnych pozycji aktywów i pasywów (odpowiednio 12.501 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 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 rozwodniających oraz rozwodniających 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 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Wpływ rozwodnienia: Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	113 124	108 932
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	113 124	108 932
Zysk/(strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej, zastosowany do obliczenia zysku na jedną akcję	113 124	108 932
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,25	0,24
Rozwodniony Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,25	0,24

14. Wartości niematerialne

Oprogramowanie komputerowe i inne	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Wartość netto na 1 stycznia	267	291
Zwiększenia stanu – zakup	274	68
Zmniejszenia stanu (sprzedaż, likwidacja, przekazanie)	0	0
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(107)	(92)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	434	267
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	2 255	2 187
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 988)	(1 896)
Wartość netto	267	291
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	2 530	2 255
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(2 096)	(1 988)
Wartość netto	434	267

15. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2016 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2016 roku	1 775	202	3 798	4	5 779
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	415	415
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	12	0	393	(405)	0
Zmniejszenia – (sprzedaż/likwidacja)	(32)	0	(19)	0	(51)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(313)	(125)	(370)	0	(808)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2016 roku	1 442	77	3 802	14	5 335

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 1 stycznia 2016 roku

Wartość brutto	1 851	1 727	5 832	4	9 414
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(76)	(1 525)	(2 034)	0	(3 635)
Wartość netto	1 775	202	3 798	4	5 779

Na dzień 31 grudnia 2016 roku

Wartość brutto	1 824	1 727	5 854	14	9 419
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(382)	(1 650)	(2 052)	0	(4 084)
Wartość netto	1 442	77	3 802	14	5 335

Rok zakończony 31 grudnia 2015 roku	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na 1 stycznia 2015 roku	503	410	3 802	6	4 721
Zwiększenia stanu – zakup	0	0	0	815	815
Zwiększenia stanu – inne	894	0	2	0	896
Zwiększenia - ze środków trwałych w budowie	451	0	366	(817)	0
Zmniejszenia – (sprzedaż/likwidacja)	(22)	0	(18)	0	(40)
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	(51)	(208)	(354)	0	(613)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31 grudnia 2015 roku	1 775	202	3 798	4	5 779
Na dzień 1 stycznia 2015 roku					
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)
Wartość netto	503	410	3 802	6	4 721
Na dzień 31 grudnia 2015 roku					
Wartość brutto	1 851	1 727	5 832	4	9 414
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(76)	(1 525)	(2 034)	0	(3 635)
Wartość netto	1 775	202	3 798	4	5 779

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku żaden ze składników środków trwałych nie stanowił zabezpieczenia, nie był przedmiotem zastawu, ani nie był objęty hipoteką.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa była stroną umów leasingu 15 samochodów, które zakwalifikowane zostały jako leasing operacyjny.

16. Należności długoterminowe

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- na dzień 31 grudnia 2016 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.212 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.979 tys. PLN.
- na dzień 31 grudnia 2015 roku: kaucję w wysokości 500 tys. EUR (2.130 tys. PLN) oraz rezerwę na rachunku obsługi długu w kwocie 4.889 tys. PLN.

17. Nabycia i zbycia jednostek zależnych

Nowe podmioty powstałe i zmiany wewnątrz Grupy:

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

- (1) W dniu 7 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. dokonał wpłaty 3.000.000,00 zł tytułem opłacenia podwyższenia wkładu z dnia 9 grudnia 2015 r.
- (2) W dniu 15 lutego 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 3.000 000,00 zł. tj. do kwoty 83.609.900,00 zł.
- (3) W dniu 14 marca 2016 r. LC Corp S.A. zwiększył wartość swojego wkładu o 2.300 000,00 zł. tj. do kwoty 85.909.900,00 zł.
- (4) W dniu 5 stycznia 2016 r. została zarejestrowana nowa spółka - LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 Spółka komandytowa. Komandytariuszem Spółki jest LC Corp S.A., zaś komplementariuszem reprezentującym i prowadzącym sprawy spółki jest LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- (5) W dniu 25 października 2016 r. spółka LC Corp S.A. zwiększyła wartość swojego wkładu w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. o kwotę 42.700.000,00 zł. Aktualna wartość wkładu LC Corp S.A. w LC Corp Invest XVII spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 22 sp. k. wynosi 42.709.900,00 zł.

Oprócz powyżej opisanych zdarzeń, w okresie od 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. nie nastąpiły inne istotne zmiany w składzie Grupy.

Nabycie jednostek gospodarczych

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie miało miejsca nabycie jednostek gospodarczych przez spółki Grupy.

18. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne w Grupie stanowią:

- centra handlowo – biurowe: Arkady Wrocławskie i Sky Tower we Wrocławiu,
- budynki biurowe: Wola Center w Warszawie, kompleks budynków biurowych Silesia Star w Katowicach (Etap 1 i Etap 2)
- budynek biurowy w budowie: Retro Office House we Wrocławiu,
- inwestycja w grunt przy ul. Skierniewickiej w Warszawie, na którym Grupa zamierza realizować budowę nieruchomości inwestycyjnej.

31 grudnia 2016	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	108 940	481 951	(9 678)	472 273
Wola Center	105 800	468 059	(507)	467 552
Sky Tower	120 040	531 057	(1 465)	529 592
Silesia Star (Etap 1)	34 490	152 584	(1 096)	151 488
Silesia Star (Etap 2)	29 267	129 477	(13 404)	116 073

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Nieruchomości inwestycyjne w budowie	
Retro Office House	28 526
Nieruchomości inwestycyjne w przygotowaniu	
Inwestycja przy ul. Skierniewickiej	44 865
	1 810 369

31 grudnia 2015	Wartość EUR	Wartość PLN	Korekta wartości PLN	Wartość bilansowa PLN
Nieruchomości inwestycyjne zrealizowane				
Arkady Wrocławskie	111 380	474 646	-	474 646
Wola Center	105 200	448 310	(948)	447 362
Sky Tower	123 540	526 466	(3 006)	523 460
Silesia Star (Etap 1)	32 230	137 348	(6 908)	130 440
Nieruchomości inwestycyjne w budowie				
Silesia Star (Etap 2)	12 661	53 955	-	53 955
Retro Office House				18 196
				1 648 059

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych zostały wyznaczone w oparciu o wyceny sporządzone 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 końca danego okresu obrachunkowego. Tak ustalona wycena została pomniejszona o koszty pozostałe do poniesienia na wykończenia powierzchni w obiekcie w przypadku nieruchomości Wola Center, Sky Tower i Silesia Star (Etap 1 i 2) oraz o dodatkowe koszty do poniesienia w związku z nabyciem prawa wieczystego użytkowania gruntu w przypadku nieruchomości Arkady Wrocławskie (patrz Nota 38).

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomość inwestycyjna w budowie z uwagi na stopień zaawansowania budowy wyceniona jest według kosztu historycznego.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomość inwestycyjna w przygotowaniu przy ul. Skierniewickiej w Warszawie wykazana jest według kosztu historycznego.

Na dzień 31 grudnia 2015 nieruchomość inwestycyjna w przygotowaniu przy ul. Piłsudskiego we Wrocławiu wykazywana była według kosztu historycznego.

Uzgodnienie zmian wartości bilansowych nieruchomości inwestycyjnych w okresie zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz roku 31 grudnia 2015 roku zaprezentowano w tabeli poniżej:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Na dzień 1 stycznia	1 648 059	1 565 160
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnych	41 572	17 686
Poniesione nakłady inwestycyjne	62 780	39 783
Przeszacowanie do wartości godziwej	57 958	25 430
Na koniec okresu sprawozdawczego	1 810 369	1 648 059

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

W tabeli poniżej zostały przedstawione kwoty przychodów i kosztów z nieruchomości inwestycyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku, inne niż przeszacowanie do wartości godziwej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Przychody z najmu	144 716	130 848
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymaniem), które w danym roku przyniosły przychody z najmu i usług powiązanych	41 608	42 062

W 2016 roku w Grupie działalność operacyjną związaną z wynajmem nieruchomości komercyjnych prowadzono w: centrum handlowo - biurowym Arkady Wrocławskie, centrum handlowo – biurowym Sky Tower oraz budynkach biurowych Wola Center i Silesia Star (Etap 1 i 2).

19. Świadczenia pracownicze

Programy akcji pracowniczych

W 2016 roku oraz w 2015 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

20. Zapasy oraz Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

20.1. Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w tej pozycji zostały zaprezentowane grunty w wysokości 86.237 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r. w wysokości 86.220 tys. zł), które przeznaczone są do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat. Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. nie zmienił się i wynosił 3.263 tys. zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku w związku z wejściem w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. przepisów nowelizujących ustawę z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016 r. poz. 585, 1159) i wprowadzonych ograniczeniach w nabywaniu nieruchomości rolnych dokonano analizy wpływu przepisów ustawy na ograniczenia w możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na posiadanym gruncie (patrz Nota 5).

Z uwagi na nabycie gruntu przez Grupę z zamiarem realizacji inwestycji deweloperskiej oraz przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznia Mała tej nieruchomości na tereny mieszkaniowe, Grupa na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazuje nieruchomość w pozycji Grunty zakwalifikowane do aktywów trwałych z przeznaczeniem do dewelopowania w okresie powyżej 2 lat, w wartości wyceny niezależnego rzeczoznawcy sporządzonej przed dniem wejściem w życie w/w ustawy, gdyż pomimo ograniczeń wprowadzonych ustawą (które w praktyce uniemożliwiają zbycie tej nieruchomości), nie wystąpiły inne przesłanki mogące wpływać na dotychczasową wycenę i nadal istnieje możliwość wykorzystania tych gruntów w sposób zgodny z zamierzeniami Grupy, a Grupa nie planuje zbycia tej nieruchomości.

20.2. Zapasy

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Produkcja w toku	977 348	895 477
Produkty gotowe	42 999	50 699
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	(135 807)	(115 832)
Zapasy ogółem	884 540	830 344

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w wartości zapasów zostały skapitalizowane koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 52.049 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosły 48.100 tys. zł).

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

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2016 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 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Na początek okresu	115 832	118 833
Zwiększenie	25 394	2 970
Wykorzystanie	(5 419)	(2 708)
Przeniesienie	0	(3 263)
Zmniejszenie	0	0
Na koniec okresu	135 807	115 832

Na zwiększenie wartości odpisów aktualizujących zapasy w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku wpływ miało głównie utworzenie odpisów aktualizujących wartość gruntów zlokalizowanych: w Łodzi (w związku z planowanym zakończeniem działalności na rynku łódzkim) oraz w Katowicach (w związku z aktualizacją budżetów realizacji inwestycji).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku składniki zapasów, stanowiące przedmiot zabezpieczenia zostały opisane w Nocie 35.3.

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Należności z tytułu dostaw i usług	14 950	11 244
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	11 394	21 463
Należności wynikające z blokady środków pieniężnych (*)	0	4 050
Pozostałe należności od osób trzecich	323	314
Należności ogółem (netto)	26 667	37 071
Korekta o przychody przyszłych okresów (**)	(69)	(67)
Odpis aktualizujący należności	(4 493)	(4 511)
Należności brutto	31 229	41 649

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- (*) Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. salda dotyczą blokad środków na rachunkach typu escrow/powierniczy w związku z potencjalnymi zakupami gruntów.
- (**) Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazała należności z tytułu naliczonych kar i odszkodowań w kwocie odpowiednio 69 tys. zł i 67 tys. zł pomniejszone o przychody przyszłych okresów z tego tytułu.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Na początek okresu	4 511	3 153
Zwiększenie	2 159	2 398
Wykorzystanie	(1 107)	(350)
Zmniejszenie	(1 070)	(690)
Na koniec okresu	4 493	4 511

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 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 2016	14 950	7 097	5 065	1 877	609	302
31 grudnia 2015	11 244	5 164	3 017	1 959	862	242

22. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Akcje i udziały	0	251
Instrumenty finansowe (transakcje terminowe typu forward) – wg wyceny	0	10
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	5 471	10 760
	5 471	11 021

23. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	63 863	24 256
Lokaty bankowe	290 988	217 831
	354 851	242 087

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 2016 roku
(w tysiącach złotych)

24. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	295	289
Inne	92	5
Długoterminowe	387	294
Czynsze zapłacone z góry	0	42
Prowizje za pośrednictwo w sprzedaży	2 893	1 323
Ubezpieczenia	337	246
Inne (prenumeraty, abonamenty, inne)	1 234	398
Krótkoterminowe	4 464	2 009

25. Objasnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych

25.1. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(29 223)	(17 747)
Zobowiązania inwestycyjne	(1 616)	1 437
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	40 400	40 400
Zmiana stanu zobowiązań	9 561	24 090

25.2. Inne korekty

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	(57 958)	(25 430)
Zakup gruntów pod budowę nieruchomości inwestycyjnej	(41 572)	(17 686)
Wycena instrumentów finansowych typu forward	271	(178)
Reklasyfikacja otwartych rachunków powierniczych	5 425	(5 629)
Pozostałe	(165)	(478)
Inne korekty	(93 999)	(49 401)

26. Kapitały

26.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2016 w tysiącach zł	31 grudnia 2015 w tysiącach zł
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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 000	1 000
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
	447 558	447 558

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

	Ilość w szt.	Wartość w tysiącach zł
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	447 558 311	447 558
Na dzień 31 grudnia 2016 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.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

Na dzień 31 grudnia 2016 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 bezpośredni i pośredni ⁽¹⁾	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym:				
LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	192.872.084	192.872.084	43,09%	43,09%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden 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 %

- (1) 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 192.872.084 akcji stanowiących 43,09% kapitału zakładowego i 43,09% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu, Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie posiadający 21.829.026 akcji stanowiących 4,88% kapitału zakładowego i 4,88% 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 2015 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
w tym: LC Corp B.V. z siedzibą w Amsterdamie	214.701.110	214.701.110	47,97%	47,97%
AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
Nationale Nederlanden 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 %

- (2) 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.

26.2. Pozostałe kapitały

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
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	529 346	420 414
Wyplata dywidendy	(80 560)	0
Kapitały zapasowy, rezerwy i zyski zatrzymane	838 543	810 171
Wycena świadczeń w formie akcji własnych	3 108	3 108
Aktualizacja wyceny akcji dostępnych do sprzedaży	0	165
Aktualizacja wyceny instrumentów zabezpieczających - rachunkowość zabezpieczeń	(6 181)	(5 324)
Inne kapitały	(3 073)	(2 051)
Pozostałe kapitały razem	835 470	808 120

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje

Długoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (a)	<i>Euribor 3M+marża</i>	-	-	134 629
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (b)	<i>Euribor 1M+marża</i>	15-06-2022	203 032	205 614
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (c)	<i>Euribor 3M+marża</i>	20-12-2022	217 072	218 047
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (d)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-2025	52 893	47 627
Kredyt bankowy w EUR (cz. długoterminowa) (e)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-2025	47 995	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (g)	<i>Wibor 1M+marża</i>	31-12-2018	49 893	49 681
Kredyt bankowy w PLN (cz. długoterminowa) (h)	<i>Wibor 1M+marża</i>	31-12-2018	37 885	37 821
Program obligacji (i)	<i>Wibor 6M+marża</i>	30-10-2018	49 780	49 643
Program obligacji (j)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-06-2019	49 758	49 658
Program obligacji (k)	<i>Wibor 6M+marża</i>	20-03-2020	64 704	64 612
Program obligacji (l)	<i>Wibor 6M+marża</i>	10-05-2021	84 675	-
Program obligacji (m)	<i>Wibor 6M+marża</i>	10-05-2021	14 967	-
Program obligacji (n)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-10-2021	24 940	-
Program obligacji (o)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-10-2021	14 899	-
			912 493	857 332

Krótkoterminowe	Stopa procentowa	Termin spłaty	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (a)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-17	139 762	17 454
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (b)	<i>Euribor 1M+marża</i>	31-12-17	10 423	9 648
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (c)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-17	13 919	8 450
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (d)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-17	2 284	2 126
Kredyt bankowy w EUR (cz. krótkoterminowa) (e)	<i>Euribor 3M+marża</i>	31-12-17	788	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (f)	<i>Wibor 1M+marża</i>	-	-	29 995
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (g)	<i>Wibor 1M+marża</i>	02-01-17	90	-
Kredyt bankowy w PLN (cz. krótkoterminowa) (h)	<i>Wibor 1M+marża</i>	02-01-17	149	-
Program obligacji (i)	<i>Wibor 6M+marża</i>	30-04-17	419	435
Program obligacji (j)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-06-17	161	155
Program obligacji (k)	<i>Wibor 6M+marża</i>	20-03-17	991	1 027
Program obligacji (l)	<i>Wibor 6M+marża</i>	10-05-17	623	-
Program obligacji (m)	<i>Wibor 6M+marża</i>	10-05-17	109	-
Program obligacji (n)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-04-17	309	-
Program obligacji (o)	<i>Wibor 6M+marża</i>	06-04-17	140	-
			170 167	69 290

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- (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 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.
- (c) Kredyt w spółce Sky Tower S.A. w EUR na podstawie umowy z 29 grudnia 2012 r. z konsorcjum banków Getin Noble Bank S.A. oraz Alior Bank S.A.
- (d) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. z PKO BP S.A. Kredyt w EUR do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty 62.000 tys. PLN przeznaczony na częściowe sfinansowanie budowy kompleksu biurowego z częścią usługowo-handlową wraz z parkingami pod nazwą Silesia Star (etap I) w Katowicach przy ul. Roździeńskiego 10 oraz kredyt odnawialny VAT do maksymalnej kwoty 3.000. tys. PLN.
- (e) Kredyt w LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarty na podstawie umowy z 26 lutego 2016 r. z PKO BP S.A. Kwota kredytu stanowi równowartość w EUR kwoty 63.500 tys. PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star.
- (f) Kredyt w 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. a spłacony w dniu 31 marca 2016 r.
- (g) 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.
- (h) Kredyt w spółce LC Corp S.A. zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2014 r., uruchomiony w dniu 3 września 2015 r. w LC Corp S.A.
- (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 mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 r.
- (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 mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 czerwca 2019 r.
- (k) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 20 marca 2015 r. 65.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 r.
- (l) Obligacje kuponowe – emisja z 10 maja 2016 r. 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- (m) Obligacje kuponowe – emisja z 19 sierpnia 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.
- (n) Obligacje kuponowe – emisja z 6 października 2016 r. 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.
- (o) Obligacje kuponowe – emisja z 27 października 2016 r. 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.

Przypisanie poszczególnych kredytów, obligacji do segmentów operacyjnych zaprezentowano w Nocie 10.

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku wyniosło 3,6%. Średnie ważone oprocentowanie kredytów i obligacji w roku 2015 wyniosło 3,6 %.

Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów finansowych

Na dzień 31 grudnia 2016 i na 31 grudnia 2015 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 2016	31 grudnia 2015
Długoterminowe	9 312	789
Krótkoterminowe	0	7 257
Razem	9 312	8 046

Emisja, wykup kapitałowych papierów wartościowych

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku dokonane zostały następujące emisje i wykupy obligacji:

1) W dniu 10 maja 2016 r. miała miejsce emisja 85.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 85.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.

2) W dniu 19 sierpnia 2016 r. miała miejsce emisja z 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 10 maja 2021 r.

3) W dniu 6 października 2016 r. miała miejsce emisja 25.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 25.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.

4) W dniu 27 października 2016 r. miała miejsce emisja 15.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 15.000 tys. PLN w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mBank S.A. (dawniej: BRE Bank S.A.) z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 6 października 2021 r.

Zaciągnięcie, spłaty kredytów bankowych i pożyczek

1) W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec konsorcjum banków: ING Bank Śląski S.A. oraz Kredyt Bank S.A. (aktualnie BZ WBK SA) w kwocie 17.898 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 139.762 tys. PLN.

2) W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. spółka Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR wobec Raiffeisen Bank Polska SA w kwocie 9.510 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 213.455 tys. PLN.

3) W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. spółka Sky Tower S.A. dokonała zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu zaciągniętego w walucie EUR w wobec konsorcjum banków: Getin Noble Bank i Alior Bank SA w kwocie 6.229 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 230.991 tys. PLN. Spółka zawarła także dwie transakcje zabezpieczające ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwoty 18,253 mln EUR i 18,073 mln EUR. Transakcje zawarte zostały odpowiednio na okres od 30 czerwca 2016 r. do 1 lipca 2019 r. i od 30 września 2016 r. do 30 września 2019 r.

4) W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. dokonała zgodnie z umową kredytową dotyczącą sfinansowania budowy kompleksu biurowego etap I Silesia Star uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 5.659 tys. PLN oraz spłaty tego kredytu w kwocie 2.091 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia z tytułu tego zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 55.177 tys. PLN.

5) W dniu 26 lutego 2016 r. spółka LC Corp Invest XVII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 20 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu do kwoty stanowiącej równowartość w EURO kwoty 63.500.000 złotych z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie etapu II inwestycji Silesia Star. Z tego tytułu w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Spółka dokonała zgodnie z umową kredytową uruchomienia kredytu w EUR w łącznej wysokości 47.295 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2016 r. całkowita wartość zadłużenia w przeliczeniu na złote wyniosła 48.783 tys. PLN.

Ponadto w związku z powyższą umową w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r., transakcje walutowe typu forward w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej z dnia 26 lutego 2016 r., na łączną kwotę 57.150 tys. PLN. Łączna kwota nominalna przedmiotowych transakcji w kwocie bazowej wyniosła 13.100 tys. EUR, z terminami wykonania przypadającymi do 31 sierpnia 2017 r.

W dniu 20 lipca 2016 r. LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. zawarła na podstawie umowy ramowej z dnia 31 marca 2016 r. transakcję zabezpieczającą ryzyko wzrostu stopy procentowej typu IRS w zakresie transakcji terminowych i pochodnych związanych z wykonaniem umowy kredytowej na kwotę 7,75 mln EUR. Transakcja zawarta została na okres od 31 sierpnia 2017 r. do 31 grudnia 2025 r.

6) W dniu 29 stycznia 2016 r. LC Corp S.A. podpisał z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku Getin Noble Bank S.A. wydłużający okres spłaty kredytu bankowego do 31 marca 2016 r. W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 30 mln PLN zgodnie z umową został w całości spłacony.

7) W dniu 30 listopada 2016 r. Spółka LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k. jako kredytobiorca zawarła z bankiem mBank Hipoteczny S.A. umowę kredytu do kwoty 23.700 tys. EUR na finansowanie i refinansowanie inwestycji Retro Office House we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kredyt nie został jeszcze uruchomiony.

8) W dniu 21 grudnia 2016 r. na podstawie umowy zawartej z Getin Noble Bank S.A. zaciągnięty został kredyt odnawialny do kwoty 25 mln PLN z terminem ostatecznej spłaty do 31 grudnia 2018 r. Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo kredytu wynosiło 32,60 zł.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

28. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Długoterminowe	73 974	109 045
Krótkoterminowe	38 996	38 996
Razem	112 970	148 041

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 2016 roku kwota dyskonta do rozliczenia wynosiła 8.230 tys. zł, zaś na dzień 31 grudnia 2015 roku 13.559 tys. zł.

29. Zobowiązania

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 381	52 607
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	2 764	12 969
Zobowiązania z tytułu kaucji	23 665	18 355
Inne zobowiązania	85	116
	89 895	84 047
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	89 895	84 047

Poniżej przedstawiono analizę zapadalności zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
do 1 roku	89 895	84 047
powyżej 1 roku do 5 lat	0	0
powyżej 5 lat	0	0
	89 895	84 047

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 dzierżawicą przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
W okresie do 1 roku	1 206	1 206
W okresie od 1 do 5 lat	4 823	4 823
W okresie powyżej 5 lat	15 575	16 780
	21 604(*)	22 809

(*) patrz Nota 38 pkt 2

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

29.3. Zobowiązania warunkowe

Od zakończenia ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły istotne zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych spółek Grupy, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych wynikających z działalności deweloperskiej, a dotyczących opłat warunkowych za wycinkę drzew, których łączna wysokość zwiększyła się z kwoty 1.451 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 r. do kwoty 5.553 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

Poza zobowiązaniami warunkowymi stanowiącymi zabezpieczenia do kredytów bankowych opisanymi szczegółowo w Nocie 35.3 oraz wyżej opisanymi opłatami warunkowymi z tytułu wycinki drzew, na dzień 31 grudnia 2016 roku 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 2016 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 2017 Grupa planuje ponieść nakłady na projekty inwestycyjne (zapasy i nieruchomości inwestycyjne) w kwocie około ok. 681,8 milionów złotych.

29.5. Sprawy sądowe

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

30. Rezerwy

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

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2016 roku	22	597	100	719
Utworzone	0	855	0	855
Wykorzystane	0	(11)	0	(11)
Rozwiązane	0	0	(85)	(85)
Na dzień 31 grudnia 2016 roku	22	1 441	15	1 478
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	0	1 441	15	1 456
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2016 roku	22	0	0	22

	<i>Na odprawy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na sprawy sporne i sądowe</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2015 roku	22	211	100	333
Utworzone	0	507	0	507
Wykorzystane	0	(121)	0	(121)
Rozwiązane	0	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2015 roku	22	597	100	719
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	0	597	100	697
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2015 roku	22	0	0	22

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

31. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
Zobowiązanie z tytułu wynagrodzeń	6 515	5 572
Zobowiązania z tytułu kosztów ekwiwalentów urlopowych	997	757
Zobowiązanie z tytułu dodatkowej opłaty za wieczyste użytkowanie	0	3 210
Zobowiązanie z tytułu badania sprawozdania finansowego	288	329
Pozostałe	870	1 627
Rozliczenia międzyokresowe bierne	8 670	11 495
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet najmu	37	37
Przychody przyszłych okresów dotyczące wpłat na poczet mieszkań	376 700	246 540
Przychody przyszłych okresów pozostałe	25	191
Przychody przyszłych okresów	376 762	246 768

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku:

<i>Podmiot powiązany</i>		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze							
LC Corp B.V. (*)	2016	-	-	-	121 200	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy							
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2016	538	361	4	37	-	-
Development System sp. z o.o.	2016	222	-	11	-	-	-
Europejski Dom Brokerski Sp. z o.o.	2016	8	-	-	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarneckich	2016	34	-	-	10	-	-
Getback S.A.	2016	863	-	-	274	-	-
Getin Holding S.A.	2016	1 745	-	6	-	-	-
Getin Leasing S.A.	2016	4	-	3	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2016	23 733	276	953	227 374	3 598	8 314
Home Broker S.A.	2016	739	2 027	82	327	-	-
Idea Bank S.A.	2016	9 633	-	424	15 748	-	289
Idea Fleet S. A.	2016	-	222	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2016	3	-	-	-	-	-
Idea Money S.A.	2016	1 558	-	5	-	-	-
Multifinance Expert Sp. z o.o.	2016	8	-	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2016	5	-	-	-	-	-
Noble Funds							
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2016	622	-	3	-	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Noble Securities S.A.	2016	952	30	6	-	-	-
Open Finance S.A.	2016	3 371	-	219	-	-	-
Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2016	405	-	2	-	-	-
Open Life TFI	2016	1 413	-	6	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2016	-	35	-	3	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2016	452	-	10	99	-	-
Sky Dress Sp. z o.o.	2016	6	15	30	-	-	-
Tax Care S.A.	2016	865	-	5	-	-	-
TU Europa S.A.	2016	2 444	-	27	75	-	-
TU Europa Życie S.A.	2016	2 370	-	6	78	-	-
Sax Development Sp. z o.o.	2016	309	-	1	-	-	-

(*) Patrz Nota 32.1

		Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych (handlowe i finansowe)	Przychody finansowe (odsetki)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Podmiot powiązany							
Akcjonariusze							
LC Corp B.V. (*)	2015	-	-	-	161 600	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy							
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2015	525	363	3	37	-	-
Development System sp. z o.o.	2015	202	-	21	-	-	-
Europejski Dom Brokerski Sp. z o.o.	2015	7	-	-	-	-	-
Fundacja Jolanty i Leszka Czarneckich	2015	38	-	-	12	-	-
Getback S.A.	2015	1 646	-	2	75	-	-
Getin Holding S.A.	2015	1 888	-	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2015	22 130	207	736	231 383	3 513	9 124
Home Broker S.A.	2015	1 117	1 549	7	265	-	-
Idea Bank S.A.	2015	8 546	-	91	-	-	-
Idea Expert S.A.(Powszechny Dom Kredytowy S.A.)	2015	13	-	-	-	-	-
Idea Fleet S. A.	2015	10	109	-	-	-	-
Idea Leasing S.A.	2015	96	10	-	-	-	-
Idea Money S.A.	2015	1 583	-	7	219	-	-
Multifinance Expert Sp. z o.o.	2015	5	-	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o.	2015	4	-	-	-	-	-
Noble Funds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2015	545	-	2	-	-	-
Noble Securities S.A.	2015	888	30	-	244	-	-
Open Finance S.A.	2015	2 661	-	360	-	-	-
Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	2015	345	-	-	-	-	-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Open Life TFI	2015	1 406	-	1	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2015	3	123	-	13	-	-
RB Investcom Sp. z o.o.	2015	642	-	-	9	-	-
Sky Dress Sp. z o.o.	2015	91	15	62	-	-	-
Tax Care S.A.	2015	640	-	1	-	-	-
TU Europa S.A.	2015	2 294	14	227	152	-	-
TU Europa Życie S.A.	2015	2 235	-	9	-	-	-
Sants Sp. z o.o.	2015	- 44	-	-	-	-	-
Sax Development Sp. z o.o.	2015	189	-	69	-	-	-

32.1. Jednostka dominująca dla Grupy

Leszek Czarniecki

Leszek Czarniecki na dzień 31 grudnia 2016 r. był właścicielem bezpośrednio 3,27% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V., która posiada 43,09% akcji LC Corp S.A. W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły transakcje z Grupą LC Corp.

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 2016 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 40.400 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2016 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 121,2 mln zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 8.230 tys. zł.

32.2. Wyплата dywidendy przez LC Corp S.A.

W dniu 13 kwietnia 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie LC Corp S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie wypłaty dywidendy na następujących zasadach:

- Wysokość dywidendy: 80.560.495,98 zł
- Wartość dywidendy przypadającej na jedną akcję: 0,18 zł
- Liczba akcji objętych dywidendą: 447.558.311 akcje
- Dzień dywidendy: 6 maja 2016 r.
- Termin wypłaty dywidendy: 20 maja 2016 r.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały w dniu 20 maja 2016 r. spółka LC Corp S.A. dokonała wypłaty dywidendy.

32.3. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 329	3 974
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej za wyjątkiem Zarządu i Rady Nadzorczej	5 329	3 974

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

32.4. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd – wynagrodzenia	9 347	5 137
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Zarząd (jednostki zależne) – wynagrodzenia	51	690
Zarząd (jednostki zależne) - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza – wynagrodzenia	122	96
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	9 520	5 923

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

2016

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 2016 została zawarta w dniu 10 października 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 100 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2016 została zawarta w dniu 11 lipca 2016 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

W 2016 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2016 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 175 tys. zł.

2015

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 2015 została zawarta w dniu 12 października 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 120 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2015 została zawarta w dniu 24 lipca 2015 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł.

W 2015 roku firma Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp.k. zawarła umowy na badanie jednostkowych sprawozdań finansowych za 2015 rok spółek Arkady Wrocławskie S.A., Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., Sky Tower S.A., LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o., łączne wynagrodzenie w tych umów wynosiło 185 tys. zł.

34. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

W 2013 roku Grupa rozszerzyła politykę rachunkowości o wytyczne w zakresie Rachunkowości zabezpieczeń instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, którą kontynuuje w kolejnych latach. Wycena tego typu transakcji zabezpieczających na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku zaprezentowana została w Nocie 27.

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

34.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez indeksację przychodów z najmu.

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

Ilościowe ekspozycje na ryzyko stopy procentowej przedstawiono w Nocie 35.2

34.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	Wzrost/ spadek kursu waluty w PLN	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2016 - EUR	+ 0,20 - 0,20	38 867 (38 867)	38 867 (38 867)
31 grudnia 2015 - EUR	+ 0,20 - 0,20	35 847 (35 847)	35 847 (35 847)

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 2016 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 14.950 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 21. Należności z tytułu najmu w wysokości

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

13.222 tys. złotych zabezpieczone były wpłaconymi kaucjami w wysokości 7.343 tys. złotych w pozostałej zaś części zabezpieczone 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 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku według daty zapadalności na podstawie niezdyktowanych płatności wynikających z zawartych umów.

31 grudnia 2016 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)	2 732	50 000	50 000	65 000	140 000	-	307 732
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	207	50 000	-	-	-	-	50 207
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	157	38 000	-	-	-	-	38 157
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	139 762	-	-	-	-	-	139 762
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	10 423	10 848	11 286	11 746	12 219	156 934	213 455
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	13 919	9 694	10 069	10 487	10 971	175 871	231 012
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 284	2 343	2 404	2 465	2 530	43 150	55 177
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	788	1 627	1 696	1 769	1 844	41 058	48 783
	170 273	162 512	75 455	91 467	167 565	417 014	1 084 286

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	-	-	-	121 200
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	89 895	-	-	-	-	-	89 895
	130 295	40 400	40 400	-	-	-	211 095

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2015 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)	1 540	-	50 000	50 000	65 000	-	166 540
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	50 000	-	-	-	50 000
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	38 000	-	-	-	38 000
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	2 126	2 190	2 256	2 323	2 393	38 465	49 753
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	17 558	134 759	-	-	-	-	152 317
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	9 648	10 040	10 449	10 871	11 314	162 940	215 262
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	8 450	8 902	9 338	9 699	10 102	179 980	226 471
	69 323	155 891	160 043	72 893	88 809	381 385	928 343

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	-	-	161 600
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	80 789	-	-	-	-	-	80 789
	121 189	40 400	40 400	40 400	-	-	242 389

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 2016	31 grudnia 2015
Pożyczki udzielone i należności		
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych otwartych	5 471	10 760
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	354 851	242 087
Należności długoterminowe	7 191	7 019
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	15 273	15 608
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	87 131	71 078
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	112 970	148 041

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki:

Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 082 660	926 622
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.

31 grudnia 2016 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)	2 752	49 780	49 758	64 704	139 481	-	306 475
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	90	49 893	-	-	-	-	49 983
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	149	37 885	-	-	-	-	38 034
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	2 284	2 343	2 404	2 465	2 530	43 150	55 177
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	139 762	-	-	-	-	-	139 762
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	10 423	10 848	11 286	11 746	12 219	156 934	213 455
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	13 919	9 694	10 069	10 487	10 971	175 850	230 991
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (****)	788	1 627	1 696	1 769	1 844	41 058	48 783
	170 167	162 070	75 213	91 171	167 046	416 992	1 082 659

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

(**) 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 transakcje zabezpieczające ryzyko stóp proc. (irs) na kwotę bazową 18,3 mln EUR na okres od 30.06.2016 do 01.07.2019 r. oraz na kwotę bazową 18,1 mln EUR na okres od 30.09.2016 do 30.09.2019 r.

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

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

31 grudnia 2015 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)	1 617	-	49 643	49 658	64 612	-	165 530
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	29 995	-	-	-	-	-	29 995
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	49 681	-	-	-	49 681
Kredyty bankowe w PLN (WIBOR)	-	-	37 821	-	-	-	37 821
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (*)	2 126	2 190	2 256	2 323	2 393	38 465	49 753
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR)	17 454	134 629	-	-	-	-	152 083
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (**)	9 648	10 040	10 449	10 871	11 314	162 940	215 262
Kredyt bankowy w EUR (EURIBOR) (***)	8 450	8 902	9 338	9 699	10 102	180 006	226 497
	69 290	155 761	159 188	72 551	88 421	381 411	926 622

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

Wrażliwość wyniku finansowego netto na zmiany stopy procentowej w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

	EURIBOR			WIBOR	
	Wzrost/ spadek stopy procentowej	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny	Wpływ na wynik finansowy netto w tys. PLN	Wpływ na kapitał własny
31 grudnia 2016 roku	+ 1%	(2 411)	(2 411)	(3 257)	(3 257)
	- 1%	2 411	2 411	3 257	3 257
31 grudnia 2015 roku	+ 1%	(2 368)	(2 368)	(2 084)	(2 084)
	- 1%	2 368	2 368	2 084	2 084

35.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r. główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

Zabezpieczenia kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości komercyjnych:

- Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez Arkady Wrocławskie S.A.:
 - hipoteka kaucyjna (kredyt w EUR) – do kwoty 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,

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- 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,
 - 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 podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 82.500.000 EURO.
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.
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, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000.000 EUR,
 - przelew na zabezpieczenie praw kredytobiorcy z wszelkich umów zawartych przez Kredytobiorcę,
 - umowa podporządkowania wierzytelności innych wierzycieli kredytobiorcy, będących współnikami kredytobiorcy, wierzytelnościom banku wynikającym z Umowy.
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 umów kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. :
- hipoteka umowna do sumy 72.816.666,66 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k. (zabezpieczająca umowy kredytu na etap I i II inwestycji),
 - umowy wsparcia zawarte pomiędzy kredytobiorcą, bankiem oraz Emitentem, na mocy której Emitent działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
-

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- cztery weksle własne in blanco wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez Emitenta do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku A Silesia Star,
 - przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w okresie realizacji inwestycji, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym na kwotę nie niższą niż kwota zadłużenia z tytułu kredytu,
 - zastawy finansowe i rejestrowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych wraz z pełnomocnictwem do dysponowania tymi rachunkami,
 - umowa poręczenia pomiędzy kredytobiorcą, bankiem PKO BP S.A. oraz Emitentem, dotycząca umowy kredytu na realizację etapu II inwestycji Silesia Star w Katowicach na mocy której LC Corp S.A. działając jako poręczyciel zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego, za ewentualne przekroczenie kosztów do maksymalnej kwoty 31.750.000 PLN.
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia i umową poręczenia opisanymi powyżej,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC,
 - zastawy 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,
 - umowy 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 31 marca 2016 r. (która zastąpiła z chwilą jej zawarcia umowę headgingową na Etap I inwestycji zawartą 30 czerwca 2014 r.), ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k. na zabezpieczenie obu umów kredytu:
- umowna hipoteka do kwoty 82.210.300 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie w trybie art. 777 KPC.
8. Zabezpieczenia do umowy kredytu bankowego zaciągniętego przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. :
- hipoteka umowna do sumy 35.550.000,00 EUR na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą, mBank Hipoteczny S.A. oraz Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. – spółką zależną od Emitenta jako gwarantem, na mocy której gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowach sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. na rzecz mBank Hipoteczny S.A. w trybie art. 777 KPC w związku z umowa wsparcia opisaną powyżej do kwoty 4.500.000 PLN,
 - oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz mBank Hipoteczny S.A. do kwoty 35.550.000,00 EUR na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, z tytułu wszelkich zobowiązań pieniężnych Spółki wobec Banku wynikających z Umowy kredytu;
 - zastawy rejestrowe na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000,00 EUR;
 - umowa przelewu wierzytelności z wszelkich zawartych przez kredytobiorcę umów związanych z inwestycją realizowaną na nieruchomości;
 - umowa podporządkowania wierzytelności zawarta przez kredytobiorcę z innymi spółkami zależnymi od Emitenta - LC Corp Invest XVII Sp. z o.o., Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o. i LC Corp Invest I Sp. z

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

o.o. jako podporządkowanymi wierzycielami oraz mBank Hipoteczny S.A. jako wierzycielem nadrzędnym, w tym przelewu na zabezpieczenie na rzecz banku wszystkich wierzytelności podporządkowanych zgodnie z ww. umową;

- zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz mBank Hipoteczny S.A. przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. – spółkę zależną od Emitenta, w odniesieniu do praw i obowiązków przysługujących LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. jako komplementariuszowi kredytobiorcy na zabezpieczenie spłaty zabezpieczonych wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 35.550.000 EUR

9. Zabezpieczenia do transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym i ryzykiem stopy procentowej (umowy hedgingowe), które zostały zawarte na podstawie umowy ramowej z dnia 30 listopada 2016 r. , ustanowione przez LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp.k. na zabezpieczenie umowy kredytu na rzecz mBank S.A.:

- umowna hipoteka do kwoty 32.985.000,00 PLN ustanowiona na drugim miejscu i podporządkowana w stosunku do hipoteki ustanowionej z tytułu zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego i kredytu odnawialnego VAT na nieruchomości gruntowej należącej do LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 21 Sp. k.,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie do kwoty 32.985.000,00 PLN w trybie art. 777 KPC.

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

1. Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są :

a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 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.

b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 18 czerwca 2014 r. na kwotę 40.000 tys. PLN:

- umowna hipoteka łączna do kwoty 60.000.000,00 zł na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółki LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k., ,
- poręczenie udzielone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego złożone przez spółkę zależną od Emitenta - LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.z ograniczeniem do znoszenia egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotecznie.

c) w stosunku do umowy kredytu odnawialnego z dnia 21 grudnia 2016 r. na kwotę 25.000 tys. PLN:

- pełnomocnictwo do wszystkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych w banku
- oświadczenie o poddaniu się przez kredytobiorcę na rzecz banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 37,5 mln PLN.

2. W dniu 25 lipca 2016 r. spółka LC Corp Invest IX Sp. z o.o. w związku z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Mogilskiej ustanowiła hipotekę umowną na rzecz sprzedającego do kwoty 1.771.200,00 zł. Zabezpiecza ona roszczenie zgodnie z którym, w przypadku gdy spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą uprawnienie do realizacji na nabytej nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań większej niż 11.500 m², sprzedającemu będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie w

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

wysokości 800,00 zł powiększone o podatek od towarów i usług za każdy uzyskany przez spółkę dodatkowy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkań powyżej 11.500 m².

36. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku i do 31 grudnia 2014 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 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji	1 082 660	926 622
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	112 970	148 041
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	89 895	84 047
A. Zadłużenie	1 285 525	1 158 710
B. Kapitał własny	1 396 152	1 364 610
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,9	0,8

37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku i w roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku kształtowało się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
Zarząd jednostki dominującej	5,3	5,0
Zarządy jednostek z Grupy (*)	0,0	0,0
Administracja	105,07	98,4
Dział sprzedaży	45,0	37,0
Pozostali	1,0	1,0
Razem	156,37	141,4

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

38. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k na podstawie decyzji nr 1602/2016 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, która stała się ostateczna w dniu 4 stycznia 2017 roku oddała do użytkowania dwa budynki mieszkalne, wielorodzinne z garażami podziemnymi zlokalizowane przy ul. Grzegórzeckiej w Krakowie.

GRUPA KAPITAŁOWA LC Corp

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
(w tysiącach złotych)

- 2) W dniu 30 stycznia 2017 r. spółka Arkady Wrocławskie S.A. dokonała nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych dzierżawionych od 2004 r. i z tym dniem wygasły umowy dzierżawy tych nieruchomości (Nota pkt. 29.2.).
- 3) Spółka LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 sp. k na podstawie decyzji nr 214/2016 wydanej dnia 10 lutego 2017 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Spółce udzielone zostało pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Kamienica Zefir” wybudowanego przez Spółkę w ramach Etapu 1 przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Wrocławskiej w Krakowie.
- 4) W dniu 20 lutego 2017 r. została zawiązana nowa spółka pod nazwą LC Corp Invest XIX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000,00 zł, jedynym wspólnikiem Spółki, posiadającym całość udziałów jest LC Corp S.A
- 5) W dniu 1 marca 2017 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 sp. k. nabyła od podmiotu niepowiązanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Grzegórzeckiej o łącznej powierzchni 1,1126 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.
- 6) W dniu 16 marca 2017 r. spółka zależna od Emitenta LC Corp Invest III Sp. z o.o. nabyła od podmiotów niepowiązanych prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Słodowieckiej/Powązkowskiej o łącznej powierzchni 0,1641 ha z przeznaczeniem pod inwestycję mieszkaniową.

.....
Prezes Zarządu
Dariusz Niedośpiał

.....
Pierwszy Wiceprezes Zarządu
Jakub Malski

.....
Członek Zarządu
Miroslaw Kujawski

.....
Członek Zarządu
Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu
Małgorzata Danek

.....
Dyrektor Departamentu Rachunkowości
Lidia Kotowska

.....
Główny Księgowy
Anna Gremblewska-Nowak

Wrocław, dnia 20 marca 2017 roku