



LC CORP S.A.

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające.....	9
1. Informacje ogólne	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
3. Skład Zarządu Spółki	9
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	9
5. Inwestycje Spółki	10
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	13
7.1. Oświadczenie o zgodności	13
7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	13
8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego	13
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.....	15
10. Istotne zasady rachunkowości	16
10.1. Środki trwale	16
10.2. Środki trwale w budowie	17
10.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	17
10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	18
10.5. Wartości niematerialne	18
10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych.....	19
10.7. Zapasy.....	20
10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	20
10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	21
10.10. Aktywa finansowe.....	21
10.11. Utrata wartości aktywów finansowych	22
10.12. Wbudowane instrumenty pochodne	23
10.13. Instrumenty zabezpieczające	23
10.14. Zobowiązania finansowe	25
10.15. Rezerwy.....	25
10.16. Odprawy emerytalne	25
10.17. Płatności w formie akcji własnych.....	26
10.18. Udziały (akcje) własne.....	26
10.19. Kapitały własne.....	26
10.20. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych	27
10.21. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych	27
10.22. Przychody.....	27
10.23. Podatek bieżący	28
10.24. Podatek odroczony.....	28
10.25. Podatek od towarów i usług.....	29
10.26. Koszty finansowania zewnętrznego.....	29
10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	30
10.28. Bierne rozliczenia międzyokresowe.....	30
10.29. Zysk/(strata) netto na akcję	30

11.	Informacje dotyczące segmentów działalności	31
12.	Przychody i koszty	31
12.1.	Przychody ze sprzedaży	31
12.2.	Przychody z odsetek i dyskont	31
12.3.	Przychody z dywidend	32
12.4.	Inne przychody finansowe	32
12.5.	Pozostałe przychody operacyjne	32
12.6.	Koszty działalności operacyjnej	32
12.7.	Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	33
12.8.	Koszty świadczeń pracowniczych	33
12.9.	Koszty odsetek i dyskont	33
12.10.	Inne koszty finansowe	33
12.11.	Pozostałe koszty operacyjne	33
13.	Podatek dochodowy	34
13.1.	Obciążenie podatkowe	34
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	34
13.3.	Odroczony podatek dochodowy	35
14.	Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję	35
15.	Wartości niematerialne	36
16.	Rzeczowe aktywa trwałe	36
17.	Inwestycje długoterminowe	38
18.	Pożyczki i należności długoterminowe	40
19.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	40
20.	Świadczenia pracownicze	40
21.	Zapasy	41
22.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	41
23.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)	41
24.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	42
25.	Kapitały	42
25.1.	Kapitał podstawowy	42
25.2.	Kapitał zapasowy	44
25.3.	Pozostałe kapitały rezerwowe	44
25.4.	Pozostałe kapitały	44
26.	Zobowiązania finansowe	44
27.	Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	45
28.	Rezerwy	46
29.	Zobowiązania	46
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
29.2.	Zobowiązania warunkowe	46
29.3.	Zobowiązania inwestycyjne	46
29.4.	Sprawy sądowe	47
30.	Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów	47
31.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
31.1.	Jednostka dominująca dla Spółki	52
31.2.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	52
31.3.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	52

LC Corp S.A.

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

32. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	52
33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	53
33.1. Ryzyko stopy procentowej	53
33.2. Ryzyko kredytowe	53
33.3. Ryzyko związane z płynnością	53
34. Instrumenty finansowe	55
34.1. Wartości godziwe	55
34.2. Ryzyko stopy procentowej	55
34.3. Zabezpieczenia	57
35. Zarządzanie kapitałem	58
36. Struktura zatrudnienia	58
37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	58

.....
Prezes Dariusz Niedośpiał

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

LC Corp S.A.

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

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Aktywa			
A. Aktywa trwałe		1 148 764	1 182 668
1. Wartości niematerialne	15	272	323
2. Rzeczowe aktywa trwałe	16	1 103	1 074
2.1. Środki trwałe		1 097	881
2.2. Środki trwałe w budowie		6	193
3. Pożyczki i należności długoterminowe	18	353 122	413 397
4. Inwestycje długoterminowe	17	793 216	767 311
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	1 051	563
B. Aktywa obrotowe		195 794	177 231
1. Zapasy	21	116 150	99 585
2. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	4 749	1 252
3. Należność z tytułu podatku dochodowego		0	0
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe	19	68 924	0
5. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24	5 797	76 278
6. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23	174	116
C. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 344 558	1 359 899
Pasywa			
A. Kapitał własny		845 119	837 911
1. Kapitał podstawowy	25.1	447 558	447 558
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0	0
3. Kapitał zapasowy	25.2	357 285	333 863
4. Pozostałe kapitały rezerwowe	25.3	30 000	30 000
5. Pozostałe kapitały	25.4	3 068	3 068
6. Zyski zatrzymane/(Niepokryte straty)		7 208	23 422
B. Zobowiązania długoterminowe		374 585	365 891
1. Długoterminowe zobowiązania finansowe	26	231 669	190 300
2. Długoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	142 897	175 572
3. Rezerwy	28	19	19
4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	0	0
C. Zobowiązania krótkoterminowe		124 854	156 097
1. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26	81 702	110 565
2. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	27	38 996	41 264
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29.1	1 043	1 254
4. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0	0
5. Rezerwy	28	11	11
6. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz przychody przyszłych okresów	30	3 102	3 003
Pasywa razem		1 344 558	1 359 899

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiiał

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody			
Przychody ze sprzedaży usług, wyrobów i towarów	12.1	7 684	58 531
Przychody z odsetek i dyskont	12.2	21 105	34 122
Przychody z dywidend	12.3	29 548	14 781
Inne przychody finansowe	12.4	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	78	31
Przychody operacyjne razem		58 415	107 465
Koszty			
Koszty działalności operacyjnej, wartość sprzedanych wyrobów, towarów	12.6	(19 561)	(69 567)
Koszty odsetek i dyskont	12.9	(16 938)	(17 296)
Inne koszty finansowe	12.10	(14 941)	(13 447)
Pozostałe koszty operacyjne	12.11	(255)	(36)
Koszty operacyjne razem		(51 695)	(100 346)
Zysk (strata) brutto		6 720	7 119
Podatek dochodowy	13.1	488	16 303
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 208	23 422
Działalność zaniechana			
Zysk/(strata) za rok obrotowy z działalności zaniechanej		0	0
Zysk/(strata) netto		7 208	23 422
Inne całkowite dochody			
Inne składniki całkowitych dochodów		0	0
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		0	0
Inne całkowite dochody (netto)		0	0
Całkowity dochód		7 208	23 422
Zysk/(strata) na jedną akcję			
- podstawowy z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł	14	0,02	0,05
- rozwodniony z zysku/(straty) za rok obrotowy w zł		0,02	0,05

.....
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej		6 720	7 119
II. Korekty razem		(72 107)	(30 568)
1. Zmiana stanu środków trwałych i wartości niematerialnych		22	(124)
2. Zmiana stanu rezerw		0	11
3. Zmiana stanu zapasów		(16 565)	(27 452)
4. Zmiana stanu należności		(3 497)	42 078
5. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		(211)	(4 571)
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		41	335
7. Zmiana stanu zobowiązań finansowych		(17 343)	234 012
8. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu pożyczek i weksli		(8 649)	170 475
9. Zmiana stanu aktywów finansowych z tytułu udziałów (akcji)		(25 905)	(445 395)
10. Podatek dochodowy		0	63
11. Inne korekty		0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		(65 387)	(23 449)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		99 025	50 000
1. Wpływy netto z emisji akcji oraz dopłat do kapitału		0	0
2. Emisja dłużnych papierów wartościowych		49 500	50 000
3. Kredyty		49 525	0
II. Wydatki		(104 119)	(25 566)
1. Nabycie udziałów (akcji własnych)		0	0
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(89 000)	(11 020)
3. Odsetki		(15 119)	(14 546)
4. Inne wydatki finansowe			0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		(5 094)	24 434
C. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III)		(70 481)	985
D. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(70 481)	985
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0	0
E. Środki pieniężne na początek okresu		76 278	75 293
F. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D)	24	5 797	76 278
- o ograniczonej możliwości dysponowania		20	20

.....
Prezes Zarządu Dariusz Niedospiał

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

LC Corp S.A.

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

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku (w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane/ (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 1 stycznia 2014 roku		447 558	0	333 863	30 000	3 068	23 422	837 911
<i>Zysk netto za rok 2014</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 208</i>	<i>7 208</i>
<i>Inne całkowite dochody za rok 2014</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Całkowity dochód za rok 2014		0	0	0	0	0	7 208	7 208
Przeniesienie zysku z roku 2013 na kapitał zapasowy	25.2	0	0	23 422	0	0	(23 422)	0
Na dzień 31 grudnia 2014 roku		447 558	0	357 285	30 000	3 068	7 208	845 119

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

Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiał

Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

Członek Zarządu Mirosław Kujawski

Członek Zarządu Tomasz Wróbel

Członek Zarządu Małgorzata Danek

Główny Księgowy Lidia Kotowska

Zasady (polityki) rachunkowości oraz Dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią jego integralną część

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku akcje spółki LC Corp S.A. znajdują się w publicznym obrocie.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 020246398.

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

- PKD 7415Z Działalność Holdingów

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

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2015 roku.

3. Skład Zarządu Spółki

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółki LC Corp S.A. nie zmieniał się i na dzień 1 stycznia 2014 roku przedstawiał się następująco:

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

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudzień 2014 Udział w kapitale	31 grudzień 2013 Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	100%	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	100%	100%
Warszawa Przykopowa Sp. z o.o. (a)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100 %
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (b)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. (c)	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 1 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 2 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 3 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 4 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 5 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 6 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 7 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 8 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 9 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 10 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio)	100% (pośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 11 Sp. k. (d)	Wrocław	100% (pośrednio)	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. (e)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Finance S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	100%	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. k.	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (f)	Wrocław	100%	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A (g)	Wrocław	100% (pośrednio i bezpośrednio)	-

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

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

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Niepewność szacunków

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Odpisy aktualizujące wartość udziałów w spółkach zależnych

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

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

Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2014 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań, kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości.

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

Odpisy aktualizujące wartość pożyczek udzielonych spółkom zależnym

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

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

Kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wysokość odpisów aktualizujących wartość pożyczek jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2014 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen rynkowych gruntów, sprzedaży mieszkań,

kosztów budowy, harmonogramów realizacji projektów oraz kalkulacji stopy dyskonta w przyszłości. Odpisy aktualizujące wartość pożyczek zaprezentowane są w Nocie 19.

W poniższej tabeli zaprezentowano wielkości szacunkowe na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku.

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 051	563
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0	0
Odpisy aktualizujące wartość udziałów i pożyczek	(91 876)	(84 897)

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2014 roku. Jako dane porównawcze Spółka zaprezentowała dane za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku.

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

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

7.1. Oświadczenie o zgodności

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

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

7.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2014 roku:

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

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

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

MSSF 11 obejmuje temat wspólnych ustaleń umownych. Wprowadza dwie kategorie wspólnych ustaleń umownych: wspólne działalności i wspólne przedsięwzięcia oraz odpowiednie dla nich metody wyceny. Zastosowanie standardu może skutkować zmianą metody wyceny dla wspólnych ustaleń umownych (np. przedsięwzięcia wcześniej klasyfikowane jako wspólnie kontrolowane jednostki i wyceniane metodą proporcjonalną, mogą być obecnie zaklasyfikowane jako wspólne przedsięwzięcia, a tym samym wyceniane metodą praw własności). MSR 28 został zmieniony i zawiera wytyczne dla stosowania metody praw własności dla wspólnych przedsięwzięć. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.
- *MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach*

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

 - kluczowych informacji finansowych, w tym ryzyka związanych z przedsięwzięciami Spółki
 - ujawnienie udziału w nieskonsolidowanych jednostkach specjalnych i ryzyka związane z takimi przedsięwzięciami,
 - informacji o każdym przedsięwzięciu w którym istnieją istotne udziały niekontrolujące
 - ujawnienie istotnego osądu i założeń przyjętych przy klasyfikacji poszczególnych przedsięwzięć jako jednostki zależne, współzależne czy stowarzyszone. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.
- *Jednostki inwestycyjne - zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27*

Zmiany wprowadzają pojęcie jednostek inwestycyjnych, które zwolniono z obowiązku konsolidacji jednostek zależnych, a które po zmianach dokonują wyceny swoich jednostek wyceny jednostek zależnych w wartości godziwej przez zysk lub stratę. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.
- *Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - zmiany do MSR 32*

Zmiany wprowadzone do MSR 32 doprecyzowują pojęcie i konsekwencje ważnego tytułu prawnego do kompensaty składnika aktywów finansowych i zobowiązania finansowego oraz doprecyzowuje kryteria kompensowania dla systemów rozliczeń brutto (takich jak izby rozliczeniowe). Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.
- *Ujawnienia dotyczące wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych - zmiany do MSR 36*

Zmiany te usunęły niezamierzone konsekwencje MSSF 13 dotyczące ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 36. Ponadto, zmiany te wprowadzają dodatkowe ujawnienia wartości odzyskiwalnej dla aktywów lub ośrodków wypracowujących środki pieniężne (CGU), dla których została rozpoznana lub odwrócona utrata wartości w danym okresie, gdy wartość użytkowa odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.
- *Odnowienie instrumentów pochodnych i kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń - zmiany do MSR 39*

Zmiany do MSR 39 w zakresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń po odnowieniu (nowacji) instrumentów pochodnych i zwalniają z konieczności zaprzestania stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy nowacja spełnia określone kryteria, określone w MSR 39.

Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

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

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

- *MSSF 9 Instrumenty Finansowe* (opublikowano dnia 24 lipca 2014) mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *KIMSF 21 Opłaty publiczne* (opublikowano dnia 20 maja 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później, w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 17 czerwca 2014 roku lub później,
- *Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: Składki pracownicze* (opublikowano dnia 21 listopada 2013) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – niektóre ze zmian mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, a niektóre prospektywnie dla transakcji mających miejsce dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lutego 2015 roku lub później,
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2011-2013* (opublikowano dnia 12 grudnia 2013) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2014 roku lub później, w UE mające zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później,
- *MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – nie podjęto decyzji odnośnie terminu, w którym EFRAG przeprowadzi poszczególne etapy prac prowadzących do zatwierdzenia niniejszego standardu - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSSF 11 Rozliczenie nabycia udziału we wspólnej działalności* (opublikowano dnia 6 maja 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 oraz MSR 38 Wyjaśnienie dopuszczalnych metod amortyzacji* (opublikowano dnia 12 maja 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami* (opublikowano dnia 28 maja 2014) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: rośliny produkcyjne* (opublikowano dnia 30 czerwca 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym* (opublikowano dnia 12 sierpnia 2014) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później– do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2012-2014* (opublikowano dnia 25 września 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 Jednostki inwestycyjne: Zastosowanie wyjątku dotyczącego konsolidacji* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- *Zmiany do MSR 1 Ujawnienia* (opublikowano dnia 18 grudnia 2014) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

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

10. Istotne zasady rachunkowości

10.1. Środki trwałe

Za środki trwałe uznaje się:

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

kompletne i datne 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.

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

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

Jeżeli przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zaistniały okoliczności, które wskazują na możliwość utraty wartości któregoś ze składników środków trwałych, dokonywany jest przegląd tych aktywów pod kątem

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

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

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

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

10.2. Środki trwałe w budowie

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

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

10.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

10.5. Wartości niematerialne

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

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

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

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

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz dzień 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

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

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

10.6. Odzyskiwalna wartość niefinansowych aktywów trwałych

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

finansowym. Wartość odzyskiwalna jest jedną z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia lub wartością użytkową danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

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

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

10.7. Zapasy

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

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

10.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

10.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

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

10.10. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

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

10.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w zysku

lub stracie w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

10.12. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

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

10.13. Instrumenty zabezpieczające

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

Wartość godziwa walutowych kontraktów terminowych jest ustalana w odniesieniu do bieżących kursów terminowych (forward) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa

kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana w odniesieniu do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako:

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

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

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

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

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

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

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

10.14. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się według kwot pierwotnie zafakturowanych.

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

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.15. Rezerwy

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

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

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

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

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

10.16. Odprawy emerytalne

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

przez niezależnego aktuarusza. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do końca okresu sprawozdawczego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Ponowna wycena zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych dotyczących programów określonych świadczeń obejmująca zyski i straty aktuarialne ujmowana jest w innych całkowitych dochodach i nie podlega późniejszej reklasyfikacji do zysku lub straty.

10.17. Płatności w formie akcji własnych

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

Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/wyników, kończącym się w dniu, w którym określone pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na koniec każdego okresu sprawozdawczego do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii zarządu Spółki 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 warunków rynkowych, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków nierynkowych i warunków zatrudnienia.

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

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

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

10.18. Udziały (akcje) własne

Udziały (akcje) własne wycenia się według cen nabycia.

10.19. Kapitały własne

Na kapitały własne składają się:

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

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

10.20. Wycena aktywów i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych

Na koniec okresu sprawozdawczego:

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

W ciągu roku obrotowego:

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

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

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

10.21. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

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

10.22. Przychody

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

10.22.1 Sprzedaż towarów i produktów

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

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

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

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

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

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

10.22.2 Sprzedaż usług**Przychody z tytułu wynajmu**

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

10.22.3 Odsetki

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

10.22.4 Dywidendy

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

10.23. Podatek bieżący

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

10.24. Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie

stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

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

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

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

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

10.25. Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.26. Koszty finansowania zewnętrznego

Kapitalizacji podlegają koszty finansowania zewnętrznego przeznaczonego na sfinansowanie budowy lub wytworzenia środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz budowy mieszkań prezentowych jako zapasy - produkcja w toku. Koszty te obejmują odsetki należne do momentu oddania składnika aktywów

do użytkowania, straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek do poziomu oprocentowania odpowiedniego dla lokalnej waluty oraz zyski z tytułu różnic kursowych do wysokości skapitalizowanych wcześniej strat z tego tytułu.

10.27. Czynne rozliczenia międzyokresowe

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

10.28. Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

10.29. Zysk/(strata) netto na akcję

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Działalność holdingowa	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody		
Przychody ze sprzedaży	7 684	58 531
Przychody z odsetek i dyskont	21 105	34 122
Przychody z dywidend	29 548	14 781
Inne przychody finansowe	0	0
Pozostałe	78	31
Przychody razem	58 415	107 465
Koszty		
Koszty działalności operacyjnej	(19 561)	(69 567)
Koszty odsetek i dyskont	(16 938)	(17 296)
Inne koszty finansowe	(14 941)	(13 447)
Pozostałe	(255)	(36)
Koszty razem	(51 695)	(100 346)
Zysk (strata) brutto segmentu	6 720	7 119
Aktywa i zobowiązania		
Aktywa ogółem	1 344 558	1 359 899
Zobowiązania ogółem	499 439	521 988

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody ze sprzedaży

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody ze sprzedaży usług	7 684	5 974
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów (*)	0	52 557
Razem	7 684	58 531

(*) W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała sprzedaży do spółki celowej prawa własności nieruchomości gruntowych.

12.2. Przychody z odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody z tytułu odsetek bankowych	965	3 793
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	20 140	30 153
Przychody z dyskonta obligacji i weksli	0	176
Razem	21 105	34 122

12.3. Przychody z dywidend

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Przychody z dywidend	29 548	14 781
Razem	29 548	14 781

Dywidendy otrzymane w 2014 roku:

- W dniu 13 czerwca 2014 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Arkady Wrocławskie S.A. z dnia 11 czerwca 2014 roku wypłacona została dywidenda w łącznej wysokości 12.507 tys. PLN na rzecz jedyne go akcjonariusza - LC Corp S.A.
- W dniu 30 czerwca 2014 roku Zwyczajne Zgromadzenia Wspólników Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 17.000 tys. PLN na rzecz jedyne go wspólnika - LC Corp S.A. Wypłata nastąpiła w dniu 22 sierpnia 2014 roku.
- W dniu 26 maja 2014 roku Zwyczajne Zgromadzenia LC Corp Invest I Sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w łącznej wysokości 41 tys. PLN na rzecz LC Corp S.A. oraz 163 tys. PLN na rzecz LC Corp Invest XVI Sp. z o.o. Wypłata nastąpiła w dniu 12 czerwca 2014 roku.

Dywidendy otrzymane w 2013 roku:

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

12.4. Inne przychody finansowe

Nie wystąpiły.

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Otrzymane odszkodowania	71	6
Inne	7	25
Razem	78	31

12.6. Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Amortyzacja	435	417
Zużycie materiałów i energii	441	408
Usługi obce	4 924	4 668
Podatki i opłaty	258	176
Wynagrodzenia	11 638	9 801
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 409	1 123
Pozostałe koszty rodzajowe	456	420
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku oraz towarów (*)	0	52 554
Razem	19 561	69 567

(*) W roku zakończonym 31 grudnia 2013 roku Spółka dokonała sprzedaży do spółki celowej prawa własności nieruchomości gruntowych.

12.7. Koszty amortyzacji ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Pozycje ujęte w kosztach działalności operacyjnej:	435	417
Amortyzacja środków trwałych	362	311
Amortyzacja wartości niematerialnych	73	106

12.8. Koszty świadczeń pracowniczych

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Wynagrodzenia	11 638	9 801
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 135	925
Koszty świadczeń emerytalnych	0	0
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	274	198
Razem	13 047	10 924

12.9. Koszty odsetek i dyskont

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Odsetki od obligacji, kredytów i pożyczek	16 938	17 296
Pozostałe odsetki	0	0
Razem	16 938	17 296

12.10. Inne koszty finansowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Odpis aktualizujący wartość udziałów i pożyczek (*)	6 980	12 045
Koszt dyskonta zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	7 057	638
Pozostałe	904	764
Razem	14 941	13 447

(*) patrz Nota 17 i 19

12.11. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności	47	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	135	6
Inne	73	30
Razem	255	36

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Sprawozdanie z całkowitych dochodów		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	0	0
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	0
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(488)	(16 303)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(488)	(16 303)

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	6 720	7 119
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	0	0
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem	6 720	7 119
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2013: 19%)	1 277	1 353
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	52	75
Udział w spółkach komandytowych	(321)	0
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	1 326	2 289
Zmniejszenie rezerwy z tytułu odsetek	0	(17 452)
Przychody niepodatkowe	(5 614)	(2 808)
Rozliczenie dyskonta ceny nabycia akcji i odsetki za odroczenie zapłaty	2 793	236
Pozostałe	(1)	4
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(488)	(16 303)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	488	16 303
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	0	0
	488	16 303

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej			Sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013	1 stycznia 2013	zakończony 31 grudnia 2014	zakończony 31 grudnia 2013
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego					
Naliczone odsetki od pożyczek i lokat	(5 057)	(5 309)	(19 172)	252	13 863
Różnica w wartości środków trwałych (amortyzacja podatkowa i bilansowa)	(74)	(62)	(45)	(12)	(17)
Pozostałe	(72)	0	0	(72)	0
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(5 203)	(5 371)	(19 217)		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego					
Udziały w spółkach komandytowych	470	0	0	470	0
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	574	595	548	(21)	47
Naliczone odsetki od pożyczek, dyskonto obligacji	3 010	2 641	2 061	369	580
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 200	2 698	868	(498)	1 830
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	6 254	5 934	3 477		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego				488	16 303
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego	1 051	563	0		
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	0	0	(15 740)		

14. Zysk/(strata) przypadający na jedną akcję

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

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311
Wpływ rozwodnienia: Program opcji	0	0
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	447 558 311	447 558 311

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	7 208	23 422
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	0	0
Zysk/(strata) netto	7 208	23 422
Zysk/(strata) netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia zysku/(straty) na jedną akcję	7 208	23 422
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,02	0,05
Rozwodniony zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję w zł	0,02	0,05

15. Wartości niematerialne

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Oprogramowanie komputerowe i inne		
Wartość netto na 1 stycznia	323	341
Zwiększenia stanu – zakup	22	88
Odpis amortyzacyjny za okres	(73)	(106)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	0
Na dzień 31 grudnia	272	323
Na dzień 1 stycznia		
Wartość brutto	1 955	1 867
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 632)	(1 526)
Wartość netto	323	341
Na dzień 31 grudnia		
Wartość brutto	1 962	1 955
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1 690)	(1 632)
Wartość netto	272	323

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony 31 grudnia 2014	Grunty i budynki	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Środki trwałe w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2014	151	528	202	193	1 074
Zwiększenia stanu – zakup	486	0	228	(187)	527
Zwiększenia stanu – inne	0	0	0	0	0
Zmniejszenia (sprzedaż, likwidacja)	(136)	0	0	0	(136)
Odpis amortyzacyjny za okres	(33)	(183)	(146)	0	(362)
Odpis aktualizujący	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2014	468	345	284	6	1 103

LC Corp S.A.

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

Na dzień 1 stycznia 2014

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

Na dzień 31 grudnia 2014

Wartość brutto	491	1 551	1 432	6	3 480
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(23)	(1 206)	(1 148)	0	(2 377)
Wartość netto	468	345	284	6	1 103

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

Na dzień 1 stycznia 2013

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

Na dzień 31 grudnia 2013

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

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

17. Inwestycje długoterminowe

Akcje i udziały

Na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 Spółka posiadała następujące akcje i udziały w spółkach:

Nazwa spółki	Siedziba	31 grudnia 2014		31 grudnia 2013	
		Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale	Wartość bilansowa w tys. zł	Udział w kapitale
Arkady Wrocławskie S.A.	Wrocław	128 652	100%	128 652	100%
Sky Tower S.A.	Wrocław	231 198	100%	231 198	100%
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. (a)	Wrocław	46 366	100% (pośrednio i bezpośrednio)	46 366	100%
Kraków Zielony Złocięń Sp. z o.o.	Wrocław	29 963	100%	29 963	100%
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	Wrocław	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)	1	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest II Sp. z o.o.	Wrocław	91 788	100%	91 788	100%
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	Wrocław	10 308	100%	10 308	100%
LC Corp Invest VII Sp. z o.o.	Wrocław	12 234	100%	12 234	100%
LC Corp Invest VIII Sp. z o.o.	Wrocław	13 500	100%	13 500	100%
LC Corp Invest IX Sp. z o.o.	Wrocław	17 096	100%	17 096	100%
LC Corp Invest X Sp. z o.o.	Wrocław	19 500	100%	19 500	100%
LC Corp Invest XI Sp. z o.o. (b)	Wrocław	85 935	100%	70 783	100%
LC Corp Invest XII Sp. z o.o. (c)	Wrocław	40 582	100%	23 000	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Projekt 14 Sp.k. (d)	Wrocław Wrocław	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)	5 049	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XV Sp. z o.o. Investments S.K.A.	Wrocław	91 855	100%	91 855	100%
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	Wrocław	5	100%	5	100%
LC Corp Invest XVII sp. z o.o. Projekt 20 Sp.k	Wrocław	60 900	100% (pośrednio i bezpośrednio)	60 900	100% (pośrednio i bezpośrednio)
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (e)	Wrocław	5	100%	0	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.(f)	Wrocław	145	100% (pośrednio i bezpośrednio)	0	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów		(91 876)		(84 897)	
Razem		793 216		767 311	

(a) W dniu 17 października 2014 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. o kwotę 30.001 tys. PLN poprzez utworzenie nowych udziałów, które zostały objęte przez LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. (10 udziałów) i LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A. (300.000 udziałów), które stały się tym samym nowymi współnikami spółki. Obie spółki są spółkami Grupy LC Corp w całości kontrolowane przez Emitenta. Rejestracja podwyższenia kapitału przez Sąd Rejestrowy KRS nastąpiła w dniu 24 października 2014 r.

(b) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 5.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały

te zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 49.962 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2013 r. LC Corp S.A. dokonał wpłat na pokrycie ww. udziałów w łącznej kwocie 34.810 tys. zł, zaś w 2014 roku pozostałej kwoty w wysokości 15.152 tys. zł. W dniu 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XI Sp. z o.o.

- (c) Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2013 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o. dokonano podwyższenia kapitału poprzez utworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy, które zostały objęte przez LC Corp S.A. Udziały te mają zostać pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 17.582 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2013 r. nie dokonano wpłat na pokrycie ww. udziałów, całość wpłaty w kwocie 17.582 tys. zł została dokonana w 2014 roku. W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego spółki LC Corp Invest XII Sp. z o.o.
- (d) W dniu 12 maja 2014 r. w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000508947 została zarejestrowana spółka LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, która powstała w wyniku przekształcenia LC Corp Invest XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt 14 Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we Wrocławiu. Przekształcenie nastąpiło na podstawie art. 551 § 1 ustawy z dnia 15.09.2000 r. kodeks spółek handlowych. Spółkę reprezentuje komplementariusz (LC Corp Invest XV Sp. z o.o.).
- (e) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Aberdare Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki, stając się tym samym jej jedynym wspólnikiem. W dniu 15 września 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Aberdare Sp. z o.o. na LC Corp Invest XVIII sp. z o.o., w której 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki posiada LC Corp S.A., będąc tym samym jej jedynym wspólnikiem.
- (f) W dniu 24 lipca 2014 r. spółka LC Corp S.A. nabyła 1000 akcji o łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł w spółce Aberdare Sp. z o.o. – XXIV – S.K.A. (obecnie pod nazwą LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.) z siedzibą we Wrocławiu, stając się tym samym jedynym akcjonariuszem spółki. Spółkę reprezentuje komplementariusz spółka LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. W 14 października 2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy i siedziby spółki Aberdare Sp. z o.o. XXIV S.K.A. Nowa nazwa spółki to LC Corp Invest XVIII Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Real Estate S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Zarząd dokonał aktualizacji odpisów aktualizujących wartość udziałów do wartości odzyskiwanej. Łączna wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła: 91 876 tys. zł.

Poniższa tabela przedstawia zmiany odpisów aktualizujących wartość udziałów:

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Na początek okresu	(84 897)	(51 778)
Zwiększenie	(6 979)	(50 439)
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	0	17 320
Na koniec okresu	(91 876)	(84 897)

Wartość odzyskiwalna została określona jako jedna z dwóch wartości w zależności od tego, która z nich jest wyższa: wartość godziwą pomniejszona o koszty zbycia lub wartość użytkowa danego aktywa. Wartość użytkowa została oszacowana metodą DCF. Metoda DCF oparta jest na zdyskontowanych przepływach finansowych, generowanych przez spółki zależne przy założonych harmonogramach inwestycyjnych

i wpływach ze sprzedaży lokali, uwzględniających cenę sprzedaży 1 m² PUM według aktualnej sytuacji rynkowej i bieżących cen. Współczynnik dyskontowy uwzględnia ważony koszt kapitału zewnętrznego i własnego (WACC).

Wartość odzyskiwalna udziałów oraz wysokość odpisów aktualizujących wartość udziałów jest wielkością oszacowaną na dzień 31 grudnia 2014 roku i może ulec zmianie w zależności od wahań cen sprzedaży mieszkań, harmonogramów realizacji projektów oraz wyliczenia stopy dyskonta.

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

18. Pożyczki i należności długoterminowe

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki długoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	353 122	413 397
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	0
Pozostałe należności długoterminowe	0	0
Razem	353 122	413 397

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

19. Krótkoterminowe aktywa finansowe

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki krótkoterminowe (wraz z naliczonymi odsetkami)	68 924	0
Weksle inwestycyjne	0	0
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	0
Razem	68 924	0

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Na początek okresu	0	(21 074)
Zwiększenie	0	0
Wykorzystanie	0	0
Zmniejszenie	0	(21 074)
Na koniec okresu	0	0

20. Świadczenia pracownicze

Programy akcji pracowniczych

W 2014 roku Spółka nie prowadziła programu akcji pracowniczych.

21. Zapasy

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Zaliczki na zakup gruntu	0	0
Produkcja w toku	116 150	99 585
Produkty gotowe	0	0
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0	0
Zapasy ogółem	116 150	99 585

Na dzień 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku w zapasach nie było skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego.

Część zapasów jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. w postaci hipoteki umownej oraz innych zabezpieczeń (patrz Nota 34.3).

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Należności z tytułu dostaw i usług	1 084	938
Należności budżetowe (bez podatku dochodowego)	3 451	111
Pozostałe należności od osób trzecich	214	203
Należności ogółem (netto)	4 749	1 252
Odpis aktualizujący należności	(51)	(51)
Należności brutto	4 800	1 303

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne.

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągane			
			< 30 dni	30 – 90 dni	90 – 180 dni	>180 dni
31 grudnia 2014 roku	1 084	976	40	30	38	0
31 grudnia 2013 roku	938	729	109	78	16	6

23. Rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne)

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe	0	0
Ubezpieczenia	109	33
Inne (prenumeraty, abonamenty)	65	83
Krótkoterminowe	174	116

24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Środki pieniężne w banku i w kasie	5 797	76 278
Lokaty krótkoterminowe	0	0
	5 797	76 278

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

25. Kapitały

25.1. Kapitał podstawowy

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 złoty każda	500	500
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 złoty każda	113 700	113 700
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 453	1 453
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 złoty każda	1 472	1 472
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 1 złoty każda	32 000	32 000
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 1 złoty każda	102 000	102 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 1 złoty każda	80 000	80 000
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 1 złoty każda	58 433	58 433
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 1 złoty każda	57 000	57 000
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 1 złotych każda	1 000	1 000
	447 558	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 2014 roku akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym:	229.359.795	229.359.795	51,24%	51,24%
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%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	35.000.000	35.000.000	7,82 %	7,82 %
OFE PZU "Złota Jesień"	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

Pan Leszek Czarnecki posiada bezpośrednio 14.657.685 akcji stanowiących 3,27% kapitału zakładowego i 3,27% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz pośrednio poprzez podmioty od siebie zależne Pan Leszek Czarnecki posiada 214.702.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu. Podmiotem zależnym od Pana Leszka Czarneckiego są LC Corp B.V z siedzibą w Amsterdamie posiadająca 214.701.110 akcji stanowiących 47,97% kapitału zakładowego i 47,97% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz spółka RB Investcom Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu posiadająca 1.000 akcji stanowiących 0,0002% kapitału zakładowego i 0,0002% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu.

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % głosów na walnym zgromadzeniu
Leszek Czarnecki bezpośrednio i pośrednio ⁽¹⁾ w tym:	229.126.674	229.126.674	51,19%	51,19%
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 ⁽²⁾	30.200.000	30.200.000	6,75%	6,75%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny ⁽³⁾	30.322.627	30.322.627	6,78 %	6,78 %
OFE PZU "Złota Jesień" ⁽³⁾	44.669.000	44.669.000	9,98 %	9,98 %

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

25.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 357.285 tys. zł. Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 321.452 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 13.215 tys. zł.

Na kapitał zapasowy dodatkowo zostały przeznaczone zyski bądź zostały z niego pokryte straty za lata 2006-2013 w łącznej kwocie 49.048 tys. zł.

25.3. Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostałe kapitały rezerwowe wynoszą 30.000 tys. zł i zostały utworzone, z przeznaczeniem na nabycie akcji własnych, poprzez przeniesienie kwoty 30.000 tys. zł z kapitału zapasowego (pochodzącej pierwotnie z zysku Spółki przeniesionego do kapitału zapasowego).

25.4. Pozostałe kapitały

Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostałe kapitały wynoszą 3.068 tys. zł i zostały utworzone w wyniku wyceny wartości godziwej opcji menadżerskich w 2007 roku w kwocie 3.108 tys. zł oraz pomniejszone o kwotę 40 tys. zł z rozliczenia połączenia w dniu 17 listopada 2011 roku ze spółką LC Corp Invest Sp. z o.o.

26. Zobowiązania finansowe

	Termin spłaty	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe			
Kredyt bankowy w PLN (a)	31-01-2016	29 936	29 880
Kredyt bankowy w PLN (b)	31-12-2018	49 586	-
Program obligacji (d)	-	-	64 724
Program obligacji (e)	30-10-2018	49 531	49 419
Program obligacji (f)	06-06-2019	49 558	-
Weksle inwestycyjne (g)	31-01-2017	16 524	-
Weksle inwestycyjne (h)	-	-	11 473
Weksle inwestycyjne (i)	09-12-2016	36 534	34 804
		231 669	190 300
Krótkoterminowe			
	Termin spłaty	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Program Obligacji (c)	-	-	90 158
Program Obligacji (d)	25-05-2015	65 285	395
Program obligacji (e)	30-04-2015	446	511
Program obligacji (f)	06-06-2015	179	-
Weksle inwestycyjne (g)	-	-	15 729
Weksle inwestycyjne (h)	30-06-2015	12 020	-
Pożyczki (j)	31-12-2015	3 772	3 772
		81 702	110 565

- (a) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 19 grudnia 2011 roku, uruchomiony w dniu 30 marca 2012 roku.
- (b) Kredyt bankowy zaciągnięty w PLN w Getin Noble Bank S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 29 kwietnia 2014 roku, uruchomiony w dniu 30 kwietnia 2014 roku.
- (c) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 15 kwietnia 2011 roku 1000 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda. W dniu 26 listopada 2013 roku LC Corp S.A. dokonała nabycia w celu umorzenia 110 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji kuponowych o wartości nominalnej 100.000 zł każda, o łącznej

wartości nominalnej 11.000.000 zł wyemitowanych w dniu 15 kwietnia 2011 roku Obligacje zostały nabyte przez Emitenta w celu ich umorzenia zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 z późn. zm.). W dniu 26 listopada 2013 roku została podjęta uchwała zarządu o umorzeniu wszystkich 110 (stu dziesięciu) sztuk nabytych obligacji.

- (d) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 1 czerwca 2012 roku 650 sztuk niezabezpieczonych 3-letnich obligacji kuponowych, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 25 maja 2015 roku.
- (e) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 31 października 2013 roku 500 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 100.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 30 października 2018 roku.
- (f) Obligacje kuponowe – emisja z dnia 6 czerwca 2014 roku 50.000 sztuk niezabezpieczonych 5-letnich obligacji kuponowych o wartości 1.000 PLN każda.
- (g) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 marca 2012 roku siedmiu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 2.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 31 stycznia 2014 roku zmieniono aneksem termin wykupu weksli z dnia 31 stycznia 2014 roku na dzień 31 stycznia 2017 roku.
- (h) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 20 stycznia 2011 roku dziesięciu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Arkady Wrocławskie S.A. W dniu 29 maja 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 28 czerwca 2013 roku na dzień 30 czerwca 2015 roku.
- (i) Weksle inwestycyjne – emisja z dnia 9 grudnia 2010 roku trzydziestu weksli inwestycyjnych o wartości nominalnej 1.000 tys. zł każdy, objęte przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o. W dniu 9 grudnia 2013 roku zawarto aneks przesuwający termin wykupu weksli z dnia 9 grudnia 2013 roku na dzień 9 grudnia 2016 roku.
- (j) Zobowiązanie z tytułu umowy pożyczki zawartej w dniu 8 lipca 2008 roku, udzielonej przez spółkę zależną Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.

Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku wyniosło 6,1%. Średnie ważone oprocentowanie pożyczek, obligacji oraz weksli inwestycyjnych w roku 2013 wyniosło 6,7%.

27. Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej

W związku z odroczonym terminem płatności ceny nabycia akcji spółki Sky Tower S.A (na podstawie umowy z 6 grudnia 2013 roku) na dzień 31 grudnia 2014 roku kwota dyskonta do rozliczenia 20.107 tys. zł została uwzględniona w wartości zobowiązania przypadającego do zapłaty z tytułu nabycia tych akcji.

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

28. Rezerwy

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

	<i>Na odpisy emerytalne, rentowe, pośmiertne</i>	<i>Na usuwanie wad i usterek budowlanych (*)</i>	<i>Ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2014 roku	19	11	30
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	0	0
Wykorzystane	0	0	0
Rozwiązane	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2014 roku	19	11	30
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	0	11	11
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2014 roku	19	0	19
Na dzień 1 stycznia 2013 roku	19	0	19
Utworzone w ciągu roku obrotowego	0	220	220
Wykorzystane	0	(209)	(209)
Rozwiązane	0	0	0
Na dzień 31 grudnia 2013 roku	19	11	30
Krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	0	11	11
Długoterminowe na dzień 31 grudnia 2013 roku	19	0	19

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

29. Zobowiązania

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	480	823
Zobowiązania budżetowe (bez podatku dochodowego)	485	361
Inne zobowiązania	78	70
	1 043	1 254

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

29.2. Zobowiązania warunkowe

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

29.3. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie planuje ponieść znaczących nakładów na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i nie posiada żadnych istotnych zobowiązań umownych, których przedmiotem jest nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych.

29.4. Sprawy sądowe

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

30. Rozliczenia międzyokresowe bierne oraz przychody przyszłych okresów

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Długoterminowe	0	0
Rozliczenie międzyokresowe kosztów wynagrodzeń	2 417	2 500
Rozliczenie międzyokresowe kosztów audytu	79	156
Rozliczenie międzyokresowe kosztów naliczonych ekwiwalentów urlopowych	326	299
Inne	89	48
Krótkoterminowe	2 911	3 003
Przychody przyszłych pozostałe	191	0
Przychody przyszłych okresów	191	0

LC Corp S.A.

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

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku:

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V (*)	2014	-	-	-	-	-	202 000	-	-
Leszek Czarniecki	2014	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2014	808	1 363	234	7	-	28 545	12 507	1 342
Sky Tower S.A.	2014	228	1	23	-	-	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2014	939	747	132	18	-	40 306	17 000	1 730
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2014	439	-	100	-	-	-	-	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2014	53	-	5	-	424 308	-	19 786	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2014	65	81	6	10	-	-	-	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2014	237	-	38	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2014	137	-	33	-	-	-	-	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2014	300	-	31	-	-	-	-	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2014	116	-	20	-	-	-	-	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2014	190	-	25	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2014	65	-	6	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2014	249	-	30	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2014	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2014	602	-	63	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2014	369	-	36	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2014	405	-	62	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2014	465	-	35	-	-	-	-	-

LC Corp S.A.

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

LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2014	296	-	21	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2014	482	-	53	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2014	370	-	62	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 8 Sp.k	2014	629	-	78	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 9 Sp.k	2014	95	-	16	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 10 Sp.k	2014	73	-	22	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 11 Sp.k	2014	4	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 14 Sp.k.	2014	252	-	21	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Finance S.K.A.	2014	11	-	49	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Investments S.K.A.	2014	35	81	5	10	-	-	-	-
LC Corp Invest XVI Sp. z o.o.	2014	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.	2014	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVII Sp. z o.o.Projekt 20 Sp.k	2014	271	-	37	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o.	2014	5	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XVIII Sp. z o.o. Real Estate S.K.A.	2014	5	-	1	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane poprzez akcjonariuszy									
LC Corp Sky Tower Sp. z o.o.	2014	7	1	1	-	-	-	-	-
RB Computer Sp. z o.o.	2014	-	124	-	5	-	-	-	-
Getin Noble Bank S.A.	2014	-	5	-	-	-	80 000	949	3 424
Getin Leasing S.A.	2014	-	6	-	-	-	-	-	-
Noble Concierge Sp. z o.o	2014	-	1	-	-	-	-	-	-
Noble Securities S.A.	2014	-	30	-	-	-	-	-	-

(*) patrz Nota 31.1

LC Corp S.A.

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

Podmiot powiązany		Sprzedaż	Zakupy	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki i należności długoterminowe oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Przychody finansowe (odsetki, dywidendy)	Koszty finansowe (odsetki, dyskonta)
Akcjonariusze									
LC Corp B.V (*)	2013	-	259 000	-	-	-	244 000	-	-
Leszek Czarniecki	2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne									
Arkady Wrocławskie S.A.	2013	809	1 326	233	319	-	27 203	14 781	1 455
Sky Tower S.A.	2013	26	-	32	-	-	-	-	-
Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.	2013	554	348	213	-	-	38 577	-	1 406
Kraków Zielony Złocień Sp. z o.o.	2013	374	-	42	-	-	-	428	-
LC Corp Invest I Sp. z o.o.	2013	53	-	5	-	416 053	-	19 580	-
LC Corp Invest II Sp.z o.o.	2013	65	-	6	-	-	-	226	-
LC Corp Invest III Sp. z o.o.	2013	215	-	27	-	-	-	78	-
LC Corp Invest VII Sp.z o.o.	2013	75	45 121	10	-	-	-	1 844	-
LC Corp Invest VIII Sp.z o.o	2013	426	-	31	-	-	-	785	-
LC Corp Invest IX Sp.z o.o.	2013	143	-	12	-	-	-	1 092	-
LC Corp Invest X Sp.z o.o	2013	1 906	-	12	-	-	-	1 003	-
LC Corp Invest XI Sp.z o.o.	2013	65	-	6	-	-	-	1 498	-
LC Corp Invest XII Sp. z o.o.	2013	32 724	-	6	-	-	-	3 697	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.	2013	11	-	1	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 1 Sp.k	2013	595	-	49	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 2 Sp.k	2013	2 709	-	37	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 3 Sp.k	2013	129	-	21	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 4 Sp.k	2013	229	-	33	-	-	-	98	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 5 Sp.k	2013	372	-	38	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 6 Sp.k	2013	398	-	42	-	-	-	-	-
LC Corp Invest XV Sp. z o.o.Projekt 7 Sp.k	2013	208	-	49	-	-	-	-	-

LC Corp S.A.

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

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

(*) patrz Nota 31.1

31.1. Jednostka dominująca dla Spółki

LC Corp B.V.

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

W 2014 roku Spółka dokonała spłaty kolejnej raty z tytułu nabycia akcji Sky Tower S.A. w kwocie 42.000 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostała kwota do spłaty wynosiła 202 mln zł, zaś dyskonto do rozliczenia pozostałe na ten dzień wynosiło 20.107 tys. zł.

Leszek Czarnecki

Leszek Czarnecki jest właścicielem bezpośrednio 3,22% akcji LC Corp S.A. i jednocześnie właścicielem 100% akcji spółki LC Corp B.V, która posiada 47,97% akcji LC Corp S.A. W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku nie wystąpiły transakcje z LC Corp S.A.

31.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 655	2 326
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	2 655	2 326

31.3. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd - wynagrodzenia	5 400	4 194
Zarząd - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Rada Nadzorcza - wynagrodzenia	96	94
Rada Nadzorcza - świadczenia w formie akcji własnych	0	0
Razem	5 496	4 288

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

2014

Umowa z firmą Ernst & Young Audit Polska Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą w Warszawie na badanie sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za rok 2014 została zawarta w dniu 28 października 2014 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu powyższej umowy wynosi netto 95 tys. zł. Umowę na przegląd sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego LC Corp S.A. za półrocze 2014 została zawarta w dniu 24 lipca 2014 roku.

Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 55 tys. zł. W 2014 roku zakupiono usługi szkoleniowe za kwotę 1,5 tys. zł.

2013

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

Umowa na usługi doradztwa księgowego zawarta w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Wysokość wynagrodzenia z tytułu tej umowy wynosi netto 77 tys. zł. W 2013 roku zakupiono usługi szkoleniowe za kwotę 1,5 tys. zł.

33. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

33.1. Ryzyko stopy procentowej

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

33.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oraz istotne jego koncentracje wynikają głównie z pożyczek udzielanych spółce zależnej pełniącej w Grupie rolę banku, która następnie finansuje inwestycje prowadzone przez pozostałe spółki celowe Grupy. Ryzyko kredytowe uzależnione jest w dużej mierze od kondycji finansowej tych spółek celowych. Jednakże dzięki prowadzonemu nadzorowi nad spółkami Grupy oraz dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku należności z tytułu dostaw i usług wynosiły 1.084 tys. złotych, analizę wymagalności tych należności przedstawiono w Nocie 22.

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

33.3. Ryzyko związane z płynnością

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania.

W Nocie 26 przedstawiono zobowiązania finansowe z tytułu obligacji i weksli wyemitowanych przez Spółkę oraz zaciągniętych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 roku z datami zapadalności.

LC Corp S.A.

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

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

31 grudnia 2014 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	12 020	36 534	16 524	-	-	-	65 078
	12 020	36 534	16 524	-	-	-	65 078

Oprocentowanie zmienne

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe w PLN	66 030	-	-	50 000	50 000	-	166 030
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	30 000	-	-	-	-	30 000
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	50 000	-	-	50 000
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	69 802	30 000	-	100 000	50 000	-	249 802

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	-	202 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 043	0	0	0	0	0	1 043
	41 443	40 400	40 400	40 400	40 400	0	203 043

31 grudnia 2013 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

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

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

Oprocentowanie zmienne

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

LC Corp S.A.

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

Nieoprocentowane [tys.PLN]

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

34. Instrumenty finansowe

34.1. Wartości godziwe

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Pożyczki udzielone i należności		
Należności z tytułu pożyczek	422 046	413 397
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (bez należności budżetowych)	1 298	1 141
Zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (bez zobowiązań budżetowych)	558	893
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	181 893	216 836
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	248 293	238 859
Kredyty, obligacje i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej	65 078	62 006

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

34.2. Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2014 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Weksle inwestycyjne	12 020	36 534	16 524	-	-	-	65 078
	12 020	36 534	16 524	-	-	-	65 078

LC Corp S.A.

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

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje kuponowe	65 910	-	-	49 531	49 558	-	164 999
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	29 936	-	-	-	-	29 936
Kredyt bankowy w PLN (WIBOR)	-	-	-	49 586	-	-	49 586
Pożyczki	3 772	-	-	-	-	-	3 772
	69 682	29 936	-	99 117	49 558	-	248 293

Nieoprocentowane [tys.PLN]

	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	40 400	40 400	40 400	40 400	40 400	-	202 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 043	0	0	0	0	0	1 043
	41 443	40 400	40 400	40 400	40 400	0	203 043

31 grudnia 2013 roku

Oprocentowanie stałe [tys.PLN]

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

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

Oprocentowanie zmienne [tys.PLN]

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

Nieoprocentowane [tys.PLN]

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

34.3. Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2014 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

- 1) Zabezpieczeniem do umowy kredytów bankowych zaciągniętych przez LC Corp S.A. w Getin Noble Bank S.A. są odpowiednio:
 - a) w stosunku do umowy kredytu z dnia 19 grudnia 2011 r. na kwotę 30.000 tys. PLN:
 - umowna hipoteka o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 45.000.000 PLN,
 - oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego.
 - b) w stosunku do umowy kredytu z dnia 14 maja 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.

- 2) Zabezpieczeniami spłaty kredytów w spółkach zależnych od LC Corp S.A. jest między innymi:
 - zastaw na akcjach Arkad Wrocławskich S.A. posiadanych przez LC Corp S.A. – do wysokości 91.500 tys. EUR,
 - zastawy rejestrowe na wszystkich akcjach w spółce Sky Tower S.A. wraz z zastawem finansowym do kwoty 90.000 tys. EUR,
 - zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o., wraz z zastawem finansowym,
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką Warszawa Przyokopowa Sp. z o.o.), bankiem oraz LC Corp S.A., na mocy której LC Corp S.A. zobowiązany będzie w przypadku przekroczenia kosztów budowy zapewnić kredytobiorcy niezbędne środki do wysokości 10% zakładanych kosztów budowy.
 - umowa wsparcia zawarta pomiędzy kredytobiorcą (spółką LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom.), bankiem oraz Emitentem, na mocy której LC Corp S.A. działając jako gwarant m.in. zobowiązany będzie w określonych w tej umowie sytuacjach udzielić kredytobiorcy wsparcia finansowego,
 - cztery weksle własne in blanco spółki LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. Projekt 20 Sp. kom. wraz z porozumieniami wekslowymi, poręczone przez LC Corp S.A. do czasu przedłożenia Bankowi umów najmu z najemcami niepowiązanymi z Emitentem, obejmujących co najmniej 20% powierzchni najmu w budynku Silesia Star.

- 3) Zabezpieczenie do umowy zamiany nieruchomości zawartej przez LC Corp Invest III Sp. z o.o.
 - hipoteka umowna do kwoty 3.000 tys. PLN ustanowiona na nieruchomości w Gdańsku na zabezpieczenie kar umownych przewidzianych w umowie zamiany nieruchomości zawartej pomiędzy LC Corp Invest III Sp. z o.o. a Miastem Stołecznym Warszawą.

35. Zarządzanie kapitałem

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

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

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

	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Oprocentowane obligacje, kredyty, weksle i pożyczki	313 371	300 865
Zobowiązania z tytułu nabycia jednostki zależnej	181 893	216 836
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 043	1 254
A. Zadłużenie	496 307	518 955
B. Kapitał własny	845 119	837 911
Wskaźnik dźwigni (A/B)	0,59	0,62

36. Struktura zatrudnienia

	Rok zakończony 31 grudnia 2014	Rok zakończony 31 grudnia 2013
Zarząd	5,0	4,1
Pracownicy umysłowi / administracyjni	86,3	71,4
Pracownicy fizyczni	0	0
Razem	91,3	75,5

37. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- 1) W dniu 15 stycznia 2015 roku spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. zawarła z mBank Hipoteczny SA umowę kredytu do wysokości 28.530 tys. PLN. W dniu 5 marca 2015 roku spółka LC Corp Invest XII Sp. z o.o. w wykonaniu umowy kredytu ustanowiła zabezpieczenia niezbędne do uruchomienia tego kredytu m.in. złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 57.060 tys. PLN na nieruchomości tej spółki, zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach bankowych, ustanowione zostały zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach oraz inne standardowe zabezpieczenia umów kredytowych. Został również złożony weksel in blanco wystawiony przez LC Corp Invest XII Sp. z o.o. poręczony przez LC Corp S.A. do czasu wpisu przez właściwe sądu zastawy rejestrowego na udziałach oraz hipoteka na obciążonej nieruchomości.
- 2) W dniu 23 lutego 2015 roku została zarejestrowana spółka komandytowa LC Corp Invest XVII Sp. z o. o. Projekt 21 Sp. k., założona na podstawie umowy spółki zawartej pomiędzy spółkami zależnymi od LC Corp S.A. tj: LC Corp Invest XVII Sp. z o.o. oraz LC Corp Invest XI Sp. z o.o. Spółka powyższa powołana została do realizacji inwestycji deweloperskiej.

LC Corp S.A.

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

- 3) W dniu 20 marca 2015 roku LC Corp S.A. dokonała emisji 65.000 sztuk 5-letnich niezabezpieczonych obligacji kuponowych o wartości 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł w ramach podpisanej z bankami Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie oraz BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Programu Emisji Obligacji z datą wykupu na dzień 20 marca 2020 roku. Środki pozyskane z powyższej emisji zostaną przeznaczone w całości na wykup obligacji wyemitowanych w dniu 1 czerwca 2012 roku w ramach powyżej opisanej umowy Programu Emisji Obligacji, których termin wykupu przypada na dzień 25.05.2015 roku.

.....
Prezes Zarządu Dariusz Niedośpiat

.....
Główny Księgowy Lidia Kotowska

.....
Wiceprezes Zarządu Joanna Jaskólska

.....
Członek Zarządu Mirosław Kujawski

.....
Członek Zarządu Tomasz Wróbel

.....
Członek Zarządu Małgorzata Danek

Wrocław, dnia 20 marca 2015 roku