

**GRUPA  
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU**



Poznań, 30 maj 2023 roku

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

---

Wybrane dane finansowe .....	3
Wybrane dane finansowe (c.d.).....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (c.d.) .....	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (c.d.) .....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	10
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. Informacje ogólne .....	11
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....	11
3. Zmiany w składzie Grupy .....	12
4. Zmiana szacunków.....	12
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	12
6. Sezonowość działalności .....	12
7. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	12
8. Podatek dochodowy .....	16
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	16
10. Rzeczowe aktywa trwałe .....	17
11. Wartości niematerialne .....	19
12. Prawo do użytkowania aktywów .....	20
13. Leasing .....	20
13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca .....	20
13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	21
14. Nieruchomości inwestycyjne .....	21
15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie .....	22
16. Zapasy.....	23
17. Rezerwy.....	23
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki .....	24
19. Zarządzanie kapitałem .....	24
20. Poręczenia i gwarancje finansowe .....	26
20.1. Sprawy sądowe.....	27
21. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	28
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	30

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	2 200	1 635	468	352
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(624)	(189)	(133)	(41)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	253	(4 862)	54	(1 046)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	253	(4 862)	54	(1 046)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	253	(4 862)	54	(1 046)
Całkowite dochody ogółem	253	(4 862)	54	(1 046)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	253	(4 862)	54	(1 046)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	445	13 984	95	3 009
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	983	13 525	209	2 910
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(118)	(29 336)	(25)	(6 313)
Przepływy pieniężne netto razem	1 310	(1 827)	279	(393)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0,00	-0,06	0,00	-0,01
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	0,00	-0,06	0,00	-0,01

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 31 marca 2023 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 PLN (badane)	Na dzień 31 marca 2022 PLN (niebadane)	Na dzień 31 marca 2023 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 EUR (badane)	Na dzień 31 marca 2022 EUR (niebadane)
Aktywa razem	228 777	256 453	274 036	48 931	54 682	58 901
Kapitały własne	134 329	134 076	149 116	28 730	28 588	32 051
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	134 329	134 076	149 116	28 730	28 588	32 051
Zobowiązania	94 448	122 377	124 920	20 201	26 094	26 850

Wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR w następujący sposób:

- pozycje dotyczące sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca danego okresu; kurs ten wyniósł:
  - za okres bieżący – 4,7005
  - za okres poprzedni na dzień 31 marca 2022 – 4,6472
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
  - za okres bieżący – 4,6755
  - za okres poprzedni na dzień 31 marca 2022 – 4,6525
  - na dzień 31 grudnia 2022 – 4,6899

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022
<i>Nota</i>	(niebadane)	(niebadane)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>2 200</b>	<b>1 635</b>
Przychody ze sprzedaży zapasów	1 813	1 602
Przychody z wynajmu	376	33
Inne przychody	11	-
<b>Koszty własne sprzedaży</b>	<b>(1 659)</b>	<b>(1 039)</b>
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(1 586)	(981)
Bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnych	(73)	(58)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>541</b>	<b>596</b>
Koszty sprzedaży	(542)	(753)
Koszty ogólnego zarządu	(520)	(840)
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>(521)</b>	<b>(997)</b>
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	1
Pozostałe przychody operacyjne	568	1 123
Pozostałe koszty operacyjne	(671)	(316)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(624)</b>	<b>(189)</b>
Przychody finansowe	1 502	2 487
Koszty finansowe	(625)	(7 160)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>253</b>	<b>(4 862)</b>
Podatek dochodowy	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>253</b>	<b>(4 862)</b>
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	253	(4 862)
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-
Zysk na jedną akcję:		
– podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)
– rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (c.d.)

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Za okres od 01.01.2023 do 31.03.2023 (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego	253	(4 862)
<b>Inne całkowite dochody</b>		
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>	-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</b>	-	-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>253</b>	<b>(4 862)</b>
Całkowity dochód przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	253	(4 862)
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marzec 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	Na dzień 31 marca 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 31 marca 2022 (niebadane)
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe)</b>		<b>116 938</b>	<b>116 787</b>	<b>125 958</b>
Nieruchomości inwestycyjne	14	102 086	102 086	112 514
Rzeczowe aktywa trwałe	10	815	579	355
Prawo do użytkowania aktywów	12	166	83	121
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		8 719	8 893	7 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 004	998	953
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 148	4 148	4 554
Pozostałe aktywa niefinansowe		-	-	152
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)</b>		<b>111 839</b>	<b>139 666</b>	<b>148 078</b>
Zapasy	16	75 194	76 514	73 551
Należności z tytułu dostaw i usług		374	366	797
Należności z tytułu podatku VAT		355	291	8 227
Należności z tytułu podatku dochodowego		18	18	18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej*		2 349	2 349	4 782
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		2 878	2 819	2 070
Pozostałe aktywa niefinansowe		365	174	221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		27 597	26 243	27 809
Pozostałe należności krótkoterminowe		2 709	30 892	30 603
<b>Aktywa razem</b>		<b>228 777</b>	<b>256 453</b>	<b>274 036</b>

\* Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej obejmują akcje Merlin Group S.A., które wyceniane są w wartości godziwej w każdym okresie sprawozdawczym, na podstawie notowań na rynku New Connect GPW.

Dla pozostałych kategorii należności i zobowiązań finansowych wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej, dlatego dalej nie jest wykazywana w sprawozdaniu.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (c.d.)

na dzień 31 marzec 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Pasywa</i>	Nota	Na dzień 31 marca 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 31 marca 2022 (niebadane)
<b>Kapitał własny</b>		<b>134 329</b>	<b>134 076</b>	<b>149 116</b>
<b>Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>134 329</b>	<b>134 076</b>	<b>149 116</b>
Kapitał podstawowy		15 005	15 005	15 005
Kapitał zapasowy		284 925	284 925	284 925
Akcje/udziały własne		(27 797)	(27 797)	(27 797)
Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)		<b>(137 804)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>(123 017)</b>
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(138 057)	(118 155)	(118 155)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		253	(19 902)	(4 862)
<b>Zobowiązania</b>		<b>94 448</b>	<b>122 377</b>	<b>124 920</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>54 900</b>	<b>85 191</b>	<b>90 258</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	18	576	613	680
Kaucje od najemców		59	59	59
Zobowiązania z tytułu leasingu		80	24	55
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		29 754	58 738	57 435
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 952	11 952	11 106
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	17	8	8	11
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	7 744	7 744	18 525
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4 727	6 053	2 387
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>39 548</b>	<b>37 186</b>	<b>34 662</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	18	120	104	104
Kaucje od najemców		570	367	425
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		13 857	14 772	11 058
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	66	37	32
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		2	2	2
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		100	455	147
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	38	213
Pozostałe zobowiązania podatkowe		188	47	210
Rezerwy krótkoterminowe	17	51	51	38
Depozyty wpłacone przez klientów		6 024	3 771	1 559
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		18 570	17 542	20 874
<b>Pasywa razem</b>		<b>228 777</b>	<b>256 453</b>	<b>274 036</b>



GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

### Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	253	(4 862)
Korekty o pozycje	(858)	4 685
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	-	(1)
<i>(Zysk) / Strata z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej</i>	-	(2 432)
Amortyzacja	19	13
Przychody z tytułu odsetek	(1 502)	(55)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(44)	-
Koszty z tytułu odsetek i prowizji	669	7 160
Korekty kapitału obrotowego	1 050	14 161
Zmiana stanu rezerw	-	(75)
Zmiana stanu zapasów	1 321	19 517
Zmiana stanu należności	(1 088)	(28 748)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 427)	23 549
Zmiana stanu innych aktywów	(210)	(184)
Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów	2 456	104
Inne korekty	(2)	(2)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	445	13 984
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>445</b>	<b>13 984</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	-	-
Wydatki na środki trwałe	(235)	(275)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	15 535
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	-	-
Odsetki otrzymane	1 330	5
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	(112)	(1 740)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>983</b>	<b>13 525</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Spląty kredytów i pożyczek	(41)	(32)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(16)	(9)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	-	(29 234)
Odsetki zapłacone	(61)	(61)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(118)</b>	<b>(29 336)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	1 310	(1 827)
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	44	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 354	(1 827)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>26 243</b>	<b>29 636</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>27 597</b>	<b>27 809</b>

Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 42 stanowią jego integralną część

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(27 797)</b>	<b>(118 155)</b>	<b>153 978</b>
Rozliczenie wyniku 2021 jednostki dominującej	-	-	-	-	-
Całkowite dochody	-	-	-	(4 862)	(4 862)
<b>Suma zmian w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 862)</b>	<b>(4 862)</b>
<b>Na dzień 31 marca 2022 roku (niebadane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(27 797)</b>	<b>(123 017)</b>	<b>149 116</b>

  

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
<b>Na dzień 01 stycznia 2023 roku (badane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(27 797)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>134 076</b>
Całkowite dochody	-	-	-	253	253
<b>Suma zmian w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253</b>	<b>253</b>
<b>Na dzień 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>15 005</b>	<b>284 925</b>	<b>(27 797)</b>	<b>(137 804)</b>	<b>134 329</b>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka („Grupa”) składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku oraz dane na dzień 31 grudnia 2022 roku. Dodatkowo sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz noty do sprawozdania z całkowitych dochodów obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000292312.

Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 300709350.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Czerwona Torebka jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Grupy Czerwona Torebka jest:

1. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
2. Wynajem i dzierżawa
3. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości

Na dzień 31 marca 2023 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich.

Zarząd Grupy zatwierdził do publikacji niniejsze śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe pod datą 30 maj 2023 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Przy ocenie możliwości kontynuowania działalności Zarząd wziął pod uwagę następujące fakty i okoliczności:

#### ***Wpływ Covid-19 na kontynuację działalności***

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 491) wprowadzono na obszarze kraju stan epidemii. Grupa Czerwona Torebka nie odnotowała istotnego wpływu na bieżącą działalność. Działalność operacyjna przebiegała bez większych zakłóceń. Pracownicy wyposażeni są w narzędzia umożliwiające pracę zdalną. Również współpraca z większością kontrahentów odbywała się w formie zdalnej. W ocenie Zarządu Emitenta nie ma zagrożenia kontynuacji działalności oraz utraty płynności finansowej przez nią. Zarząd Spółki przeprowadził analizę ryzyk i zagrożeń natury finansowej i operacyjnej, które mogłyby ujemnie wpływać na zdolność jednostki do kontynuacji działalności. Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki z Grupy, w związku z czym sporządził niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki przez co najmniej 12 najbliższych miesięcy.

### **Wpływ wojny na Ukrainie na działalność Grupy Czerwona Torebka**

24 lutego 2022 roku nastąpiła agresja wojsk rosyjskich na Ukrainę. Zarówno Spółka jak i podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Czerwona Torebka nie prowadzą działalności na obszarze Rosji, Ukrainy i Białorusi. Spółki nie współpracują również z żadnymi podmiotami ze wspomnianych krajów. Spółka na bieżąco monitoruje sytuację, w ocenie Zarządu Emitenta wybuch wojny na Ukrainie, nie ma wpływu na działalność Spółki i Grupy Czerwona Torebka.

Podobnie jak w minionych okresach ważne źródło finansowania działalności Grupy będzie stanowiła regularna sprzedaż nieruchomości oraz wynajem obiektów komercyjnych. Zdaniem Zarządu transakcje sprzedaży nieruchomości, które są jednym z największych pod względem wartości aktywem Grupy, będą miały pozytywny wpływ na przepływy pieniężne. Na dzień 31 marca 2023 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 178 mln PLN. W ocenie Zarządu należące do Grupy nieruchomości stanowią wystarczające zaplecze majątku możliwego do sprzedaży i zapewniającego płynność Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

## **3. Zmiany w składzie Grupy**

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie odnotowano zmian w składzie Grupy. Skład Grupy Kapitałowej według stanu na 31 marzec 2023 r. został przedstawiony w skonsolidowanym raporcie za I kwartał 2023 roku.

## **4. Zmiana szacunków**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany metody ustalania szacunków w porównaniu do założeń prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

## **5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

## **6. Sezonowość działalności**

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

## **7. Informacje dotyczące segmentów działalności**

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następujących segmentach:

- Segment Nieruchomości – skupiający takie typy działalności operacyjnej, jak:
- Wynajem - polegający na dostarczaniu wystandaryzowanych powierzchni handlowych na wynajem i administrowanie nimi;
  - Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;
  - Pośrednictwo - zajmujący się pośrednictwem na rynku nieruchomości;
  - Grunty - zajmujący się nieruchomościami gruntowymi, obejmuje bank ziemi zbudowany przez Grupę w latach poprzednich i uszlachetniany przez przekształcanie na działki budowlane w celu dalszej odsprzedaży oraz wdzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności kontynuowanej	Podsumowanie działalności zaniechanej		Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane	Segment nieruchomości	zaniechanej	Nieprzypisane	
<b>Na dzień 31 marca 2023 roku</b>						
<b>Przychody i koszty</b>						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	1 813	-	1 813	-	-	1 813
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	376	-	376	-	-	376
Przychody z pośrednictwa	11	-	11	-	-	11
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(1 586)	-	(1 586)	-	-	(1 586)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(73)	-	(73)	-	-	(73)
Koszty operacyjne*	(1 062)	-	(1 062)	-	-	(1 062)
<b>Zysk/(strata) segmentu</b>	<b>(521)</b>	-	<b>(521)</b>	-	-	<b>(521)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	568	-	568	-	-	568
Pozostałe koszty operacyjne	(671)	-	(671)	-	-	(671)
Przychody finansowe	1 502	-	1 502	-	-	1 502
Koszty finansowe	(625)	-	(625)	-	-	(625)
<b>Zysk / strata brutto</b>	<b>253</b>	-	<b>253</b>	-	-	<b>253</b>

\* Suma kosztów operacyjnych równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów handlowych odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W Grupie nie wystąpiły przychody z tytułu umów z klientami zgodnie z MSSF-15.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

Segmenty operacyjne

	Działalność kontynuowana		Działalność zaniechana			Działalność ogółem
	Segment		Podsumowanie działalności kontynuowanej	Podsumowanie działalności zaniechanej		Razem
	nieruchomości	Nieprzypisane	Segment nieruchomości	Nieprzypisane	Nieprzypisane	
<b>Na dzień 31 marca 2022 roku</b>						
<b>Przychody i koszty</b>						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	1 602	-	1 602	-	-	1 602
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	33	-	33	-	-	33
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(981)	-	(981)	-	-	(981)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(58)	-	(58)	-	-	(58)
Koszty operacyjne*	(1 593)	-	(1 593)	-	-	(1 593)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	1	-	1	-	-	1
<b>Zysk/(strata) segmentu</b>	<b>(996)</b>	-	<b>(996)</b>	-	-	<b>(996)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 123	-	1 123	-	-	1 123
Pozostałe koszty operacyjne	(316)	-	(316)	-	-	(316)
Przychody finansowe	2 487	-	2 487	-	-	2 487
Koszty finansowe	(7 160)	-	(7 160)	-	-	(7 160)
<b>Zysk / strata brutto</b>	<b>(4 862)</b>	-	<b>(4 862)</b>	-	-	<b>(4 862)</b>

\* Suma kosztów operacyjnych oraz kosztów operacyjnych nieprzypisanych do segmentów równa jest sumie kosztów sprzedaży, ogólnego zarządu oraz kosztów własnych usług pośrednictwa odzwierciedlonych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Koszty usług pośrednictwa dla celów rachunkowości zarządczej alokowane są także na pozostałe segmenty działalności, stąd ich różne ujęcie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz powyższych tabelach.

Ceny transakcyjne stosowane przy transakcjach pomiędzy segmentami operacyjnymi są ustalane na zasadach rynkowych podobnie jak przy transakcjach ze stronami niepowiązanymi.

Z wyjątkiem nieruchomości oraz zapasów Zarząd nie monitoruje aktywów w podziale na segmenty, w związku z tym nie są one prezentowane w podziale na segmenty sprawozdawczości segmentów operacyjnych.

## 8. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

	Okres zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	-	-

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych podlegają:

- Czerwona Torebka S.A. – jednostka dominująca oraz
- Spółki od 17 CT do 22 CT (spółki komandytowo-akcyjne),
- Czerwona Torebka Sp. z o.o.

Pozostałe jednostki zależne – spółki komandytowe, od maja 2021 roku są również płatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

Grupa Czerwona Torebka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego wyłącznie w stosunku do spółek, które zgodnie ze swoją formą prawną, są podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych i tylko w sytuacji, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Zarząd jednostki dominującej dokonuje na każdy dzień bilansowy osądu dotyczącego prawdopodobieństwa zrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

## 9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.



GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 10. Rzeczowe aktywa trwałe

### Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 marca 2023							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	-	<b>544</b>	<b>579</b>
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	-	236	236
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	-	<b>780</b>	<b>815</b>

### Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 31 grudnia 2022							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku</b>	-	-	-	<b>38</b>	-	-	<b>42</b>	<b>80</b>
Nabycia brutto	-	-	-	12	-	-	507	519
Likwidacje brutto	-	-	-	(243)	-	(304)	(4)	(551)
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	1	-	-	(1)	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	13	-	-	-	13
Likwidacje netto	-	-	-	(240)	-	(304)	-	(544)
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	-	-	-	<b>35</b>	-	-	<b>544</b>	<b>579</b>

*GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.*  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	<b>Stan na dzień 31 marca 2022</b>							Ogółem
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Maszyny i urządzenia (z wył. komputerów)	Komputery	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku</b>	-	-	-	38	-	-	42	80
Nabycia brutto	-	-	-	12	-	-	263	275
Sprzedaż brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2022 roku</b>	-	-	-	50	-	-	305	355

## 11. Wartości niematerialne

### Wartości niematerialne

	Stan na dzień 31 marca 2023					
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku</b>	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 roku</b>	-	-	-	-	-	-

### Wartości niematerialne

	Stan na dzień 31 grudnia 2022					
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku</b>	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	-	-	-	-	-	-

### Wartości niematerialne

	Stan na dzień 31 marca 2022					
	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku</b>	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2022 roku</b>	-	-	-	-	-	-

## 12. Prawo do użytkowania aktywów

### Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 marca 2023	
	Środki transportu	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
Nabycia brutto	102	102
Odpis amortyzacyjny za okres	19	19
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2023 roku</b>	<b>166</b>	<b>166</b>

### Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 grudnia 2022	
	Środki transportu	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku</b>	<b>134</b>	<b>134</b>
Nabycia brutto	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	51	51
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

### Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 31 marca 2022			
	Grunty	Środki transportu	Inne	Ogółem
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku</b>	-	<b>134</b>	-	<b>134</b>
Nabycia brutto	-	-	-	-
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Odpis amortyzacyjny za okres	-	13	-	13
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2022 roku</b>	-	<b>121</b>	-	<b>121</b>

## 13. Leasing

### 13.1. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka zawarła umowy leasingu operacyjnego dotyczące wynajmu nieruchomości ze swojego portfela inwestycyjnego. Wszystkie umowy zawarte są w złotych polskich.

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

Umowy w większości zawierają klauzule umożliwiające dokonanie okresowych waloryzacji stawek czynszu za wynajem w zależności od warunków rynkowych. Podstawą okresowej waloryzacji stawek czynszu jest wskaźnik wzrostu cen za towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni okres.

Poniżej przedstawiono przyszłe spodziewane przychody z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego. Na dzień 31 marzec 2023 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

#### Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

	Okres zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
W okresie 1 roku	175	185	158
W okresie 1 do 5 lat	578	578	549
Powyżej 5 lat	455	491	585
<b>Razem</b>	<b>1 208</b>	<b>1 254</b>	<b>1 292</b>

## 13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

#### Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 31 marca 2023		Okres zakończony 31 grudnia 2022	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Opłaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	113	66	59	37
W okresie 1 do 5 lat	122	80	35	24
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	235	146	94	61
Minus koszty finansowe	(89)	-	(33)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:				
- krótkoterminowe	66	66	37	37
- długoterminowe	80	80	24	24

## 14. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie handlowe i biurowe oraz grunty.

Nieruchomości inwestycyjne są jako jedyne ze składników aktywów wyceniane w wartości godziwej. Są klasyfikowane do poziomu trzeciego. Nie było przemieszczeń aktywa pomiędzy poziomami.

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
<b>Bilans otwarcia na 1 stycznia</b>	<b>102 086</b>	<b>152 184</b>	<b>152 184</b>
Zakup	-	-	-
Transfer na zapasy	-	-	-
Sprzedaż i likwidacja	-	(49 166)	(39 670)
Pozostałe	-	49	-
Zyski/ (straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	(981)	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>102 086</b>	<b>102 086</b>	<b>112 514</b>

Decyzją Zarządu jednostki dominującej, działki budowlane położone w miejscowości Gwiazdowo, w Enklawie BCD zostały zakwalifikowane jako zapasy. Działki te są przedmiotem sprzedaży w ramach projektu gwiazdowo.pl, w związku z powyższym zostały zakwalifikowane na zapasach.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 31 marzec 2023 roku:

Nieruchomości in- westycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział
Nieruchomości czynszowe (pasaże)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m <sup>2</sup> Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	38,00 - 52,0 inflacja 5% 8%
Nieruchomości czynszowe (stary portfel)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m <sup>2</sup> Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	60,0 inflacja 5% 7%
Nieruchomości gruntowe	Porównawcza	Szacowana wartość czynszu za m <sup>2</sup>	10,78-959,03

## 15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest na dzień 31 marzec 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 16. Zapasy

### Zapasy

	Okres zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	76 514	93 068	93 068
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	245	4 320	896
- zwrot zaliczek na zakup gruntów	-	(23 077)	(23 077)
- zakup gruntów	-	11 666	3 892
- sprzedaż	(1 586)	(9 206)	(981)
- utworzenie odpisu na zapasy	-	(124)	-
- zmiana stanu	21	(133)	(247)
<b>Razem</b>	<b>75 194</b>	<b>76 514</b>	<b>73 551</b>

Decyzją Zarządu jednostki dominującej, działki budowlane położone w miejscowości Gwiazdowo, w Enklawie BCD zostały zakwalifikowane jako zapasy. Działki te są przedmiotem sprzedaży w ramach projektu gwiazdowo.pl, w związku z powyższym zostały zakwalifikowane na zapasach.

## 17. Rezerwy

### Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
<b>Na dzień 01 stycznia 2023 roku (badane)</b>	<b>59</b>	<b>656</b>	<b>7 088</b>	<b>7 803</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 marca 2023 roku (niebadane), w tym:</b>	<b>59</b>	<b>656</b>	<b>7 088</b>	<b>7 803</b>
- krótkoterminowe	51	-	-	51
- długoterminowe	8	656	7 088	7 752
<b>Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)</b>	<b>49</b>	<b>11 512</b>	<b>7 088</b>	<b>18 649</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	12	100	-	112
Wykorzystane	-	(75)	-	(75)
Rozwiązane	(2)	(10 881)	-	(10 883)
<b>Na dzień 31 grudnia 2022 roku (badane), w tym:</b>	<b>59</b>	<b>656</b>	<b>7 088</b>	<b>7 803</b>
- krótkoterminowe	51	-	-	51
- długoterminowe	8	656	7 088	7 752
<b>Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)</b>	<b>49</b>	<b>11 512</b>	<b>7 088</b>	<b>18 649</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Rozwiązane	-	(75)	-	(75)
<b>Na dzień 31 marca 2022 roku (niebadane), w tym:</b>	<b>49</b>	<b>11 437</b>	<b>7 088</b>	<b>18 574</b>
- krótkoterminowe	38	-	-	38
- długoterminowe	11	11 437	7 088	18 536

## 18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Salda bieżących kredytów przedstawiają poniższe tabele:

### Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 31 marca 2023 (niebadane)
<hr/>			
Zobowiązania krótkoterminowe			
<hr/>			
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki:</b>			
Alior kredyt KT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WMBOR 1M +marża	2027-12-31	120
<hr/>			
<b>Razem krótkoterminowe kredyty i pożyczki</b>			<b>120</b>

### Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 31 marca 2023 (niebadane)
<hr/>			
Zobowiązania długoterminowe			
<hr/>			
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki:</b>			
Alior kredyt DT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WMBOR 1M +marża	2027-12-31	576
<hr/>			
<b>Razem długoterminowe kredyty i pożyczki</b>			<b>576</b>

## 19. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Na dzień 31 marzec 2023 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, obligacje, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.



**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

**Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni**

	Na dzień 31 marca 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 31 marca 2022 (skorygowane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	696	717	784
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	13 857	14 772	11 058
Zobowiązania z tytułu leasingu	146	61	87
Leasing finansowy	-	-	-
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	6 653	4 197	2 043
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	73 096	102 630	110 948
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(27 597)	(26 243)	(27 809)
Zadłużenie netto	66 851	96 134	97 111
Kapitał własny	134 329	134 076	149 116
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>201 180</b>	<b>230 210</b>	<b>246 227</b>
Wskaźnik dźwigni	0,33	0,42	0,39

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 20. Poręczenia i gwarancje finansowe

Na dzień 31 marca 2023 roku wystąpiły poręczenia i gwarancje finansowe poniżej:

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 15.000 tys. PLN
Proj-1-Szesnasta (daw. 4 CT)	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 20.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 7.500 tys. PLN
Proj-1-Szesnasta (daw. 4 CT)	Małpka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	zabezpieczenie w postaci par. 777 kpc. do kwoty 8.000 tys. PLN wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości
CT SA	15 CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
20 CT	15 CT	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	umowa kredytowa z 9.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Piętnasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k.; Umowa poręczenia z 22.01.2013 r. zawarta przez spółkę "Czerwona Torebka" S.A.	poręczenie do kwoty 133.000 tys. PLN
CT SA	MAGUS S.A.	Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	Umowa poręczenia z dnia 30.01.2020 r.	umowa poręczenia 54.000 tys. PLN
CT SA	3CT	Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA	Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018	do kwoty 8.000 tys. PLN
6 CT	CT Sp. z o.o.	Sowiniec FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 CT	Sowiniec Capital Sp. z o.o. sp.k.	Copernicus Capital TFI	Umowa w przedmiocie spłaty. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 150 tys. PLN
CT SA	2CT	Teknia Kalisz Sp. zo.o.	Umowa zakupu nieruchomości - poręczenie dotyczy zapłaty pozostałej części ceny	poręczenie do kwoty 1 mln EUR + oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 1.5 mln EUR

**GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.**  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 20.1. Sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2023 roku podmioty z Grupy Kapitałowej były stroną następujących sporów sądowych o istotnej wartości (kwota sporu co najmniej 40 tys. złotych):

Sprawa z powództwa	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN	Stan sprawy	Przewidywane rozstrzygnięcie
Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Sp. k. przeciwko Tomasz Giryn	wniosek o upadłość	327,00	Dnia 4 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości p. Tomasza Giryna. Spółka posiada względem upadłego wierzytelność. Sprawa w toku.	Na tym etapie nie można określić czy spółka uzyska zaspokojenie z masy upadłości
Czerwona Torebka S.A. p-ko Agnieszka Bruderek, Grzesiek Wielgosz Piekarski sp. Part	Roszczenie odszkodowawcze	412,00	Spółka zawezwała pozwanych do zawarcia ugody. Postępowanie zakończyło się brakiem zawarcia ugody, obecnie spółka ma możliwość wniesienia powództwa o zapłatę odszkodowania, na chwilę obecną takie powództwo nie zostało złożone. Sprawa w toku.	Uгода/powództwo o zapłatę
Czerwona Torebka S.A. p-ko Merlin Group SA	Roszczenie odszkodowawcze	412,00	Spółka zawezwała pozwanych do zawarcia ugody. Postępowanie zakończyło się brakiem zawarcia ugody, obecnie spółka ma możliwość wniesienia powództwa o zapłatę odszkodowania, na chwilę obecną takie powództwo nie zostało złożone. Sprawa w toku.	Uгода/powództwo o zapłatę
Małpka S.A. p-ko Projekt-1-Czternasta Czerwona Torebka S.A. SK SK (dawniej Siódma - Czerwona Torebka S.A. SK)	Pozew o zapłatę	1 044,00	W dniu 10.10.2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym p-ko pozwanej spółce. W dniu 27.10.2017 r. zostały złożone zarzuty od nakazu zapłaty. Postępowanie zostało zawieszona. Grupa ujmuje przedmiotowe zobowiązania w swoim bilansie w zobowiązaniach krótkoterminowych. Sprawa w toku.	Oddalenie powództwa
Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu p-ko Promka Sp. z o.o. SK (dawniej Czerwona Torebka S.A. SK)	decyzja w sprawie zwrotu podatku VAT	6 428,00	Decyzją z dnia 31 marca 2021 r. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno - Skarbowego ustalił kwotę do zwrotu podatku od towarów i usług za wrzesień 2017 r. oraz ustalił dodatkowe zobowiązania podatkowe. Decyzja została zaskarżona. WSA uchyliło decyzje organu I i II instancji. Spółka otrzymała uzasadnienie wyroku, oczekuje, czy WUCS złoży skargę na decyzję.	Uchylenie decyzji
PSG Sp. z o. o. przeciwko Piętnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Spółka komandytowa	pozew o zapłatę	58,00	Dnia 29 marca 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu wydał nakaz zapłaty, w którym zobowiązał spółkę do zapłaty na rzecz powoda (PSG Sp. z o. o.) kwoty 57.591,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotu kosztów procesu. Nakaz zapłaty został doręczony spółce dnia 10 maja 2022 r. Spółka złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty. Termin kolejnej rozprawy wyznaczono na 3 sierpnia 2023 r.	Oddalenie powództwa
Czerwona Torebka sp. z o.o p-ko Forteam Investments Funduszowi Deinwestycyjnemu Sp. z o.o. i Marcus Preston	Powództwo o ustalenie nieważności sprzedaży akcji Małpka S.A.	1 209,65	Otrzymano odpowiedź na pozew od pozwanej. Spółka ma 3 miesięczny termin na ustosunkowanie się.	na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie jego wyniku.
Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. p - ko Tomasz Giryn V Gup 325/29	wniosek o upadłość	326 986,00	Dnia 4 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości P. Tomasza Giryna. Spółka posiada względem upadłego wierzytelność na poziomie 326 986,00 zł. Sprawa w toku	Na tym etapie nie można określić czy spółka uzyska zaspokojenie z masy upadłości

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаными

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаными w okresie trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2023 r. i 2022 roku:

### Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаными

Dane za okres od 01 stycznia 2023 do 31 marca 2023 (niebadane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	2	36	141	531	413
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	91	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>36</b>	<b>273</b>	<b>8 622</b>	<b>413</b>

### Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązаными

Dane za okres od 01 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 (badane)

Podmiot	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	60	429	144	141	528	377
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	91	-
<b>Razem</b>	<b>60</b>	<b>429</b>	<b>144</b>	<b>273</b>	<b>8 619</b>	<b>377</b>

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
 za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku  
 (w tysiącach PLN)

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

za okres od 01 stycznia 2022 do 31 marca 2022 (niebadane)

Podmiot	Zakupy od podmiotów powiązanych	Odsetki – koszty finansowe	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Druga-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	429	35	68	528	268
Trzecia-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Czwarta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Piąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Szósta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Siódma-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Ósma-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	132	91	-
Jedenasta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>429</b>	<b>35</b>	<b>200</b>	<b>8 619</b>	<b>268</b>

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi zostały przeprowadzone na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych.

W okresie od 01 stycznia 2023 do 31 marca 2023 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

Zakup do Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA

- Umowa najmu;

W okresie od 01 stycznia 2022 do 31 marca 2022 roku Grupa przeprowadziła transakcję z pozostałymi jednostkami powiązаныmi:

Zakup od Druga Sowiniec Capital Sp. z o.o SKA

- wynagrodzenie z tyt. umowy pośrednictwa;

## 22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego to jest do 30 maja 2023 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Stanowisko	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Prezes Zarządu	Mateusz Świtalski	30 maj 2022	<hr/>

*Sprawozdanie zostało sporządzone przez:*

*Główna Księgowa*

*Sylwia Mazurkiewicz*