

**GRUPA
„CZERWONA TOREBKA” S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**



Poznań, 29 listopad 2023 roku

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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	13
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.....	22
17. Rezerwy.....	23
18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	23
19. Zarządzanie kapitałem	24
20. Poręczenia i gwarancje finansowe	25
20.1. Sprawy sądowe.....	26
21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	27
22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	29

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 PLN (niebadane)	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 EUR (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 EUR (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	13 214	5 108	2 887	1 090
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 842)	(2 099)	(402)	(448)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 641)	(10 390)	(1 014)	(2 216)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 751)	(10 232)	(1 038)	(2 183)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(4 751)	(10 232)	(1 038)	(2 183)
Całkowite dochody ogółem	(4 751)	(10 232)	(1 038)	(2 183)
Całkowity dochód ogółem przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(4 751)	(10 232)	(1 038)	(2 183)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 211)	10 113	(2 668)	2 157
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 363	16 066	3 793	3 427
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 294)	(30 180)	(720)	(6 438)
Przepływy pieniężne netto razem	1 858	(4 001)	406	(853)
Podstawowy zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,06	-0,14	-0,01	-0,03
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w złotych / EUR)	-0,06	-0,14	-0,01	-0,03

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
(w tysiącach PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE (c.d.)

	Na dzień 30 września 2023 PLN (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 PLN (badane)	Na dzień 30 września 2022 PLN (niebadane)	Na dzień 30 września 2023 EUR (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 EUR (badane)	Na dzień 30 września 2022 EUR (niebadane)
Aktywa razem	217 872	256 453	265 905	47 000	54 682	54 603
Kapitały własne	129 325	134 076	143 746	27 898	28 588	29 518
Kapitały własne przypisane akcjonariuszom Jednostki Dominującej	129 325	134 076	143 746	27 898	28 588	29 518
Zobowiązania	88 547	122 377	122 159	19 102	26 094	25 085

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 – 4,5773
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2022 – 4,6880
- pozycje dotyczące sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego; kurs ten wyniósł:
 - za okres bieżący – 4,6356
 - za okres poprzedni na dzień 30 września 2022 – 4,8698
 - na dzień 31 grudnia 2022 – 4,6899

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Za okres od 01.07.2023 do 30.09.2023 <i>Nota</i> (niebadane)	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (niebadane)	Za okres od 01.07.2022 do 30.09.2022 (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	3 856	13 214	2 406	5 108
Przychody ze sprzedaży zapasów	3 556	12 470	2 274	4 827
Przychody z wynajmu	300	744	132	281
Koszty własne sprzedaży	(1 985)	(9 132)	(2 019)	(3 496)
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(1 940)	(8 983)	(1 976)	(3 320)
Bezpośrednie koszty operacyjne dot. nieruchomości inwestycyjnych	(45)	(149)	(43)	(176)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 871	4 082	387	1 612
Koszty sprzedaży	(6 548)	(7 921)	(648)	(1 858)
Koszty ogólnego zarządu	(1 395)	(2 482)	(533)	(1 949)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(6 072)	(6 321)	(794)	(2 195)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	4 707	4 707	(403)	(814)
Pozostałe przychody operacyjne	110	701	(5 855)	2 101
Pozostałe koszty operacyjne	(89)	(929)	5 843	(1 191)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 344)	(1 842)	(1 209)	(2 099)
Przychody finansowe	528	1 802	292	839
Koszty finansowe	(744)	(4 601)	(1 209)	(9 130)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 560)	(4 641)	(2 126)	(10 390)
Podatek dochodowy	8	-	(110)	-
Zysk (strata) netto	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk netto przypisany działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-
Zysk na jedną akcję:				
- podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)	(0,03)	(0,14)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)	(0,03)	(0,14)
- rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)	(0,03)	(0,14)
- rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,00	(0,06)	(0,03)	(0,14)

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

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nota	Za okres od 01.07.2023 do 30.09.2023 (niebadane)	Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 (niebadane)	Za okres od 01.07.2022 do 30.09.2022 (niebadane)	Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 (niebadane)
Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
<i>Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
Całkowity dochód przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 560)	(4 751)	(2 126)	(10 232)
Akcjonariuszom niekontrolującym	-	-	-	-

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Aktywa</i>	Nota	Na dzień 30 września 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)
Aktywa trwale (długoterminowe)		105 155	116 787	122 146
Nieruchomości inwestycyjne	14	89 388	102 086	107 484
Rzeczowe aktywa trwale	10	1 579	579	490
Prawo do użytkowania aktywów	12	124	83	96
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		8 989	8 893	8 815
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 013	998	964
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 062	4 148	4 297
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)		112 717	139 666	143 759
Zapasy	16	76 231	76 514	81 193
Należności z tytułu dostaw i usług		640	366	702
Należności z tytułu podatku VAT		2 753	291	272
Należności z tytułu podatku dochodowego		18	18	18
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej*		-	2 349	2 349
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		3 002	2 819	2 760
Pozostałe aktywa niefinansowe		428	174	251
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		28 145	26 243	25 635
Pozostałe należności krótkoterminowe		1 500	30 892	30 579
Aktywa razem		217 872	256 453	265 905

* 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 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

<i>Pasywa</i>	<i>Nota</i>	Na dzień 30 września 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 30 września 2022 (niebadane)
Kapitał własny		129 325	134 076	143 746
Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		129 325	134 076	143 746
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)		(142 808)	(138 057)	(128 387)
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(138 057)	(118 155)	(118 155)
Zysk (strata) netto bieżącego roku		(4 751)	(19 902)	(10 232)
Zobowiązania		88 547	122 377	122 159
Zobowiązania długoterminowe		52 133	85 191	86 426
Długoterminowe kredyty i pożyczki	18	-	613	629
Kaucje od najemców		56	59	59
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	46	24	55
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie*		28 993	58 738	58 662
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 976	11 952	10 691
Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	17	8	8	11
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	7 744	7 744	10 169
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		3 310	6 053	6 150
Zobowiązania krótkoterminowe		36 414	37 186	35 733
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	18	-	104	104
Kaucje od najemców		790	367	384
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		19 699	14 772	13 499
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.2	67	37	15
Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		2	2	2
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		75	455	86
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	38	-
Pozostałe zobowiązania podatkowe		93	47	93
Rezerwy krótkoterminowe	17	60	51	42
Depozyty wpłacone przez klientów		1 907	3 771	2 807
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		13 721	17 542	18 701
Pasywa razem		217 872	256 453	265 905

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Okres zakończony Nota 30 września 2023 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(4 641)	(10 390)
Korekty o pozycje	(1 847)	9 160
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych</i>	(4 707)	814
<i>(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji środków trwałych i wartości niematerialnych</i>	-	5
Amortyzacja	61	50
Przychody z tytułu odsetek	(1 802)	(839)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(44)	-
Koszty z tytułu odsetek i prowizji	4 645	9 130
Korekty kapitału obrotowego	(5 685)	11 556
Zmiana stanu rezerw	33	(8 842)
Zmiana stanu zapasów	283	11 874
Zmiana stanu należności	(2 542)	(20 682)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 962)	27 617
Zmiana stanu innych aktywów	(251)	360
Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów	(1 443)	1 311
Inne korekty	197	(82)
Środki pieniężne wykorzystane w działalności Grupy	(12 173)	10 326
Podatek dochodowy zapłacony	(38)	(213)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 211)	10 113
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(14)	-
Wydatki na środki trwałe	(1 001)	(427)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	17 403	19 584
Wpływy z aktywów finansowych (weksli)	-	1 027
Odsetki otrzymane	1 262	536
Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle)	(287)	(4 654)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 363	16 066
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Spląty kredytów i pożyczek	(795)	(91)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	(50)	(26)
Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli)	(2 015)	(29 234)
Odsetki zapłacone	(434)	(829)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(3 294)	(30 180)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany	1 858	(4 001)
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	44	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 902	(4 001)
Środki pieniężne na początek okresu	26 243	29 636
Środki pieniężne na koniec okresu	28 145	25 635

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)	15 005	284 925	(27 797)	(118 155)	153 978
Calkowite dochody	-	-	-	(10 232)	(10 232)
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	-	(10 232)	(10 232)
Na dzień 30 września 2022 roku (niebadane)	15 005	284 925	(27 797)	(128 387)	143 746

	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane (Niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01 stycznia 2023 roku (badane)	15 005	284 925	(27 797)	(138 057)	134 076
Calkowite dochody	-	-	-	(4 751)	(4 751)
Suma zmian w kapitale własnym	-	-	-	(4 751)	(4 751)
Na dzień 30 września 2023 roku (niebadane)	15 005	284 925	(27 797)	(142 808)	129 325

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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 30 września 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 29 listopada 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 30 września 2023 r. Grupa posiadała aktywa w formie nieruchomości zabudowanych i gruntowych o łącznej wartości około 166 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 30 września 2023 r. został przedstawiony w skonsolidowanym raporcie za III 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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		
Na dzień 30 września 2023 roku						
Przychody i koszty						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	12 470	-	12 470	-	-	12 470
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	744	-	744	-	-	744
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(8 983)	-	(8 983)	-	-	(8 983)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(149)	-	(149)	-	-	(149)
Koszty operacyjne*	(10 403)	-	(10 403)	-	-	(10 403)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	4 707	-	4 707	-	-	4 707
Zysk/(strata) segmentu	(1 614)	-	(1 614)	-	-	(1 614)
Pozostałe przychody operacyjne	701	-	701	-	-	701
Pozostałe koszty operacyjne	(929)	-	(929)	-	-	(929)
Przychody finansowe	1 802	-	1 802	-	-	1 802
Koszty finansowe	(4 601)	-	(4 601)	-	-	(4 601)
Zysk / strata brutto	(4 641)	-	(4 641)	-	-	(4 641)

* 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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	
Na dzień 30 września 2022 roku						
Przychody i koszty						
Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	4 827	-	4 827	-	-	4 827
Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług	281	-	281	-	-	281
Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości	(3 320)	-	(3 320)	-	-	(3 320)
Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług	(176)	-	(176)	-	-	(176)
Koszty operacyjne*	(3 808)	-	(3 808)	-	-	(3 808)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(814)	-	(814)	-	-	(814)
Zysk/(strata) segmentu	(3 010)	-	(3 010)	-	-	(3 010)
Pozostałe przychody operacyjne	2 101	-	2 101	-	-	2 101
Pozostałe koszty operacyjne	(1 191)	-	(1 191)	-	-	(1 191)
Przychody finansowe	840	-	840	-	-	840
Koszty finansowe	(9 130)	-	(9 130)	-	-	(9 130)
Zysk / strata brutto	(10 390)	-	(10 390)	-	-	(10 390)

* 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 30 września 2023 (niebadane)	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
<u>Bieżący podatek dochodowy</u>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
<u>Odroczony podatek dochodowy</u>		
Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(110)	158
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	(110)	158

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.
- oraz spółki komandytowe

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 organa skarbowe.

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01 stycznia 2023 roku do 30 września 2023 roku Grupa nie wypłaciła żadnych dywidend.

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 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	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku	-	-	-	35	-	-	544	579
Nabycia brutto	-	-	-	-	-	89	912	1 001
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	1	-	1
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2023 roku	-	-	-	35	-	88	1 456	1 579

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	
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku	-	-	-	38	-	-	42	80
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)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	-	-	-	35	-	-	544	579

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

Rzeczowe aktywa trwałe

	Stan na dzień 30 września 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	
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2021 roku	-	-	-	38	-	-	42	80
Nabycia brutto	-	-	-	12	-	-	415	427
Likwidacje brutto	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
<i>Działalność kontynuowana</i>								
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	12	-	-	-	12
Sprzedaż netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacje netto	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	-	-	38	-	-	452	490

11. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne

Stan na dzień 30 września 2023

	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2023 roku	-	-	-	-	-	-

Wartości niematerialne

Stan na dzień 31 grudnia 2022

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

Wartości niematerialne

Stan na dzień 30 września 2022

	Koszty prac rozwojowych	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Znaki towarowe	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-

12. Prawo do użytkowania aktywów

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2023	
	Środki transportu	Ogółem
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku	83	83
Nabycia brutto	102	102
Odpis amortyzacyjny za okres	61	61
Wartość netto na dzień 30 września 2023 roku	124	124

Prawo do użytkowania aktywów

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

Prawo do użytkowania aktywów

	Stan na dzień 30 września 2022			
	Grunty	Środki transportu	Inne	Ogółem
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Wartość netto na dzień 01 stycznia 2022 roku	-	134	-	134
Nabycia brutto	-	-	-	-
Odpis amortyzacyjny za okres	-	38	-	38
Wartość netto na dzień 30 września 2022 roku	-	96	-	96

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. 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 30 września 2023 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

	Okres zakończony 30 września 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)
W okresie 1 roku	147	185	155
W okresie 1 do 5 lat	576	578	539
Powyżej 5 lat	385	491	517
Razem	1 108	1 254	1 211

13.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu

	Okres zakończony 30 września 2023		Okres zakończony 31 grudnia 2022	
	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat	Oplaty minimalne	Wartość bieżąca opłat
W okresie 1 roku	110	67	59	37
W okresie 1 do 5 lat	68	46	35	24
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	178	113	94	61
Minus koszty finansowe	(66)	-	(33)	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym:	113	113	61	61
- krótkoterminowe	67	67	37	37
- długoterminowe	46	46	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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony 30 września 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)
Bilans otwarcia na 1 stycznia	102 086	152 184	152 184
Zakup	14	-	-
Transfer na zapasy	-	-	-
Sprzedaż i likwidacja	(12 712)	(49 166)	(44 750)
Pozostałe	-	49	50
Zyski/ (straty) z tytułu wyceny wartości godziwej	-	(981)	-
Bilans zamknięcia	89 388	102 086	107 484

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej na dzień 30 września 2023 roku:

Nieruchomości inwestycyjne	Metoda wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Przedział
Nieruchomości czynszowe (pasaże)	Zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Szacowana wartość czynszu za m ² 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 ² Wskaźnik wzrostu czynszu p.a. Szacowany wskaźnik vacancies Czynnik dyskontujący	60,0 inflacja 5% 7%
Nieruchomości gruntowe	Porównawcza	Szacowana wartość czynszu za m ²	10,78-959,03

15. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Na dzień bilansowy to jest 30 września 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie wykazywała nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

16. Zapasy

Zapasy

	Okres zakończony 30 września 2023 (niebadane)	Okres zakończony 31 grudnia 2022 (badane)	Okres zakończony 30 września 2022 (niebadane)
Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia	76 514	93 068	93 068
Zmiany stanu:			
- poniesione koszty budowy	1 745	4 320	3 674
- zwrot zaliczek na zakup gruntów	-	(23 077)	(23 077)
- zakup gruntów	6 406	11 666	11 200
- sprzedaż	(8 983)	(9 206)	(3 320)
- utworzenie odpisu na zapasy	-	(124)	-
- zmiana stanu	549	(133)	(352)
Razem	76 231	76 514	81 193

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
(w tysiącach PLN)

17. Rezerwy

Zmiana stanu rezerw

	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwy na poręczenia	Ogółem
Na dzień 01 stycznia 2023 roku (badane)	59	656	7 088	7 803
Utworzone w ciągu roku obrotowego	9	-	-	9
Wykorzystane	-	-	-	-
Rozwiązane	-	-	-	-
Na dzień 30 września 2023 roku (niebadane), w tym	68	656	7 088	7 812
- krótkoterminowe	60	-	-	60
- długoterminowe	8	656	7 088	7 752
Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)	49	11 512	7 088	18 649
Utworzone w ciągu roku obrotowego	12	100	-	112
Wykorzystane	-	(75)	-	(75)
Rozwiązane	(2)	(10 881)	-	(10 883)
Na dzień 31 grudnia 2022 roku (badane), w tym:	59	656	7 088	7 803
- krótkoterminowe	51	-	-	51
- długoterminowe	8	656	7 088	7 752
Na dzień 01 stycznia 2022 roku (badane)	49	11 512	7 088	18 649
Utworzone w ciągu roku obrotowego	4	-	-	4
Rozwiązane	-	(8 431)	-	(8 431)
Na dzień 30 września 2022 roku (niebadane), w tym	53	3 081	7 088	10 222
- krótkoterminowe	42	-	-	42
- długoterminowe	11	3 081	7 088	10 180

18. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Salda bieżących kredytów przedstawiają poniższe tabele:

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 30 września 2023 (niebadane)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki:			
Alior kredyt KT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WBOR 1M +marża	2027-12-31	-
Razem krótkoterminowe kredyty i pożyczki			

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	efektywna stopa %	Termin spłaty	Na dzień 30 września 2023 (niebadane)
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki:			
Alior kredyt DT- Szczecin, Kolorowych Domów - 15	WBOR 1M +marża	2027-12-31	-
Razem długoterminowe kredyty i pożyczki			

Dnia 11 lipca 2023 r. Spółka Piętnasta – Czerwona Torebka S.A. Sp.k. przedterminowo spłaciła cały kredyt w Alior Banku przeznaczony na zakup nieruchomości w Szczecinie.

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 30 września 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.

Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni

	Na dzień 30 września 2023 (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 (badane)	Na dzień 30 września 2022 (skorygowane)
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	717	733
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	19 699	14 772	13 499
Zobowiązania z tytułu leasingu	113	61	70
Kaucje od najemców i wpłacone depozyty	2 753	4 197	3 250
Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe	65 982	102 630	104 607
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(28 145)	(26 243)	(25 635)
Zadłużenie netto	60 402	96 134	96 524
Kapitał własny	129 325	134 076	143 746
Kapitał i zadłużenie netto	189 727	230 210	240 270
Wskaźnik dźwigni	0,32	0,42	0,40

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

20. Poręczenia i gwarancje finansowe

Spółka udzielająca	Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie	Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie	Umowa	Kwota poręczenia
CT SA Proj-1- Szesnasta (daw. 4 CT)	Maipka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/05/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 15.000 tys. PLN
CT SA Proj-1- Szesnasta (daw. 4 CT)	Maipka	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 Proj-1- Szesnasta (daw. 4 CT)	Maipka	SGB Bank S.A.	umowa kredytowa nr FCB/04/2014/00 z 31.03.2014 r.	poręczenie do 7.500 tys. PLN
CT SA Proj-1- Szesnasta (daw. 4 CT)	Maipka	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	3CT	Dziewięta 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	Sowiniec FIZ	Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r.	do kwoty 885 tys. PLN
6 CT	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

* poręczenia wygasły dnia 11 lipca 2023 r. w związku z całkowitą spłatą kredytów w Alior Banku

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

20.1. Sprawy sądowe

Na dzień 30 września 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 Plekarski 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
Piętnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna Spółka komandytowa p-ko Alfa Alarm Michał Wesolowski	pozew o zapłatę	47,00	Spółka złożyła pozew o zapłatę 27 czerwca 2023. W dniu 16 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym.	Uwzględnienie powództwa
Czerwona Torebka S.A. p-ko Komisji Nadzoru Finansowego	Skarga na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego	100,00	25 sierpnia 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego po rozpoznaniu odwołania spółki utrzymała w mocy decyzję nakładającą na spółkę karę 100.000 zł za niewłaściwe wykonanie obowiązków informacyjnych. Dnia 18 października 2023 r. spółka złożyła skargę na decyzję.	Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie jego wyniku.
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 oraz ustalił dodatkowe zobowiązania podatkowe. Spółka planuje zaskarżyć przedmiotową decyzję. Decyzja została zaskarżona. WSA uchyliło decyzje organu I i II instancji. Naczelnik Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego nie wniósł skargi kasacyjnej. Sprawa została ponownie przekazana do WUCS.	WSA wydał wyrok zgodnie ze skargą spółki, sprawa jest prawomocnie zakończona.
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. Spółka oczekuje na wyznaczenie terminu kolejnej rozprawy.	Trudne do oszacowania, względnie pozytywne

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

21. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Poniższe tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. i 2022 roku:

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2023 do 30 września 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	110	141	74	487
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	5 658	-	-	14 959	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	-	132	91	-
Razem	-	5 660	110	273	15 124	487

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

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	-
Razem	60	429	144	273	8 619	377

GRUPA CZERWONA TOREBKA S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

Dane za okres od 01 stycznia 2022 do 30 września 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	107	68	528	340
Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA	-	-	-	8 000	-
Dziesiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA	-	-	132	91	-
Razem	429	107	200	8 619	340

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

W okresie od 01 stycznia 2023 do 30 września 2023 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

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

Czynsz najmu

W okresie od 01 stycznia 2022 do 30 września 2022 roku Grupa przeprowadziła transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi

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

Umowa pośrednictwa z tyt. zakupu nieruchomości

22. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego to jest do 29 listopada 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	29 listopad 2023	<hr/>

Sprawozdanie zostało sporządzone przez:

Główna Księgowa

Sylwia Mazurkiewicz