GRUPA

# „CZERWONA TOREBKA” S.A.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
**ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU**
**WRAZ Z SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

**Poznań, 25 kwietnia 2025 r.**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ..... 6**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW C.D. ..... 8**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ ..... 9**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU ..... 11**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ..... 12**

**ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE ..... 13**

**1. INFORMACJE OGÓLNE ..... 13**

**2. SKŁAD GRUPY CZERWONA TOREBKA ..... 13**

**3. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ..... 15**

**4. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..... 15**

**5. PROFESJONALNY OSĄD, ZAŁOŻENIA I SZACUNKI ZARZĄDU ..... 15**

5.1. NIEPEWNOŚĆ SZACUNKÓW ..... 17
5.2. ZMIANA SZACUNKÓW ..... 19

**6. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI ..... 19**

6.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ..... 19
6.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ..... 19
6.3. ZMIANA DOTYCHCZAS STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI ..... 19
6.3.1. KOREKTA BŁĘDÓW LAT UBIEGŁYCH ..... 20

**7. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, A NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE ..... 21**

**8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI ..... 21**

8.1. ZASADY KONSOLIDACJI ..... 21
8.2. WYCENA DO WARTOŚCI GODZIWEJ ..... 22
8.3. PRZELICZANIE POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUCIE OBCEJ ..... 23
8.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE ..... 23
8.5. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ..... 24
8.6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE ..... 25
*8.6.1. Wartość firmy ..... 28*
8.7. LEASING ..... 29
8.8. UTRATA WARTOŚCI NIEFINANSOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH ..... 30
8.9. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO ..... 30
8.10. AKTYWA FINANSOWE ..... 31
8.11. ZAPASY ..... 33
8.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ..... 33
8.13. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I PAPIERY DŁUŻNE ..... 34
8.14. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE ..... 34

8.15. REZERWY, ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE ..... 34
8.16. ODPRAWY EMERYTALNE ..... 35
8.17. PRZYCHODY ..... 36
*8.17.1. Przychody ze sprzedaży ..... 36*
*8.17.2. Odsetki ..... 37*
*8.17.3. Dywidendy ..... 37*
*8.17.4. Przychody z tytułu wynajmu (leasingu operacyjnego) ..... 37*
8.18. PODATKI ..... 38
*8.18.1. Podatek bieżący ..... 38*
*8.18.2. Podatek odroczony ..... 38*
*8.18.3. Podatek od towarów i usług ..... 39*
8.19. ZYSK NETTO NA AKCJĘ ..... 39
**9. UTRATA KONTROLI AND JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ..... 39**
**10. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY ORAZ DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA ..... 40**
**11. SEGMENTY OPERACYJNE ..... 41**
**12. PRZYCHODY I KOSZTY ..... 44**
12.1. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE ..... 44
12.2. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE ..... 44
12.3. PRZYCHODY FINANSOWE ..... 45
12.4. KOSZTY FINANSOWE ..... 45
12.5. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW ..... 46
12.6. KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISY AKTUALIZUJĄCE UJĘTE W ZYSKU LUB STRACIE ..... 46
12.7. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ..... 47
**13. PODATEK DOCHODOWY ..... 47**
13.1. OBCIĄŻENIE PODATKOWE ..... 47
**14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ ..... 50**
**15. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY ..... 50**
**16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE ..... 51**
**17. LEASING ..... 53**
17.1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO – GRUPA JAKO LEASINGODAWCA ..... 53
17.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU ..... 53
**18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE ..... 54**
**19. PRAWO DO UŻYTKOWANIA AKTYWÓW ..... 55**
**20. NALEŻNOŚCI Z TYT. DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE ..... 56**
**21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE ..... 57**
**22. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE ..... 57**
22.1. ŚWIADCZENIA EMERYTALNE ORAZ INNE ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA ..... 57
**23. ZAPASY ..... 58**
**24. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI ..... 59**

**25. POZOSTAŁE AKTYWA NIEFINANSOWE ..... 60**

**26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ..... 61**

26.1. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ..... 61
26.2. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI ZE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ..... 62

**27. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁ ZAPASOWY ..... 62**

27.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY ..... 62
*27.1.1. Wartość nominalna akcji ..... 63*
*27.1.2. Prawa akcjonariuszy ..... 63*
*27.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale ..... 64*
*27.1.4. Kapitał zapasowy ..... 67*

**28. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY ORAZ OGRANICZENIA W WYPŁACIE DYWIDENDY ..... 68**

**29. KAUCJE OD NAJEMCÓW DŁUGOTERMINOWE ..... 69**

**30. ZOBOWIĄZANIA WEKSLOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE ..... 69**

**31. REZERWY ..... 70**

**32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE ..... 71**

**33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ..... 72**

33.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ..... 72
33.2. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA ..... 73

**34. KAUCJE OD NAJEMCÓW KRÓTKOTERMINOWE ..... 74**

**35. DEPOZYTY WPŁACONE PRZEZ KLIENTÓW ..... 75**

**36. PORĘCZENIA I GWARANCJE FINANSOWE ..... 76**

36.1. SPRAWY SĄDOWE, W KTÓRYCH SPÓŁKI Z GRUPY SĄ POZWANYMI ..... 77
36.2. SPRAWY SĄDOWE, W KTÓRYCH SPÓŁKI GRUPY SĄ POWODAMI ..... 78
36.3. ROZLICZENIA PODATKOWE ..... 80

**37. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH ..... 81**

37.1. TRANSAKCJE PRZEPROWADZONE NA WARUNKACH RYNKOWYCH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI ..... 82
37.2. WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY ..... 82
*37.2.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy ..... 82*
*37.2.2. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej ..... 82*

**38. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ..... 83**

**39. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ..... 83**

39.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ ..... 83
39.2. RYZYKO KREDYTOWE ..... 84
39.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ ..... 85
39.4. RYZYKO WALUTOWE ..... 86

**40. INSTRUMENTY FINANSOWE ..... 87**

40.1. WARTOŚCI GODZIWE POSZCZEGÓLNYCH KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ..... 87
40.2. POZYCJE PRZYCHODÓW, KOSZTÓW, ZYSKÓW I STRAT UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ..... 88
40.3. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ ..... 89
**41. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM ..... 90**
**42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA ..... 91**
**43. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM ..... 91**

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

## za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Nota | Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 (badane) | Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 (badane) |
|---|---|---|---|
| **Przychody ze sprzedaży** | | **3 943** | **14 452** |
| Przychody ze sprzedaży zapasów | | 3 466 | 13 044 |
| Przychody z wynajmu | | 477 | 1 408 |
| **Koszty własne sprzedaży** | | **(4 939)** | **(10 488)** |
| Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości | | (4 867) | (10 282) |
| Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnej przynoszącej przychody z czynszów | | (72) | (206) |
| **Zysk (strata) brutto ze sprzedaży** | | **(996)** | **3 964** |
| Koszty sprzedaży* | | (21 601) | (9 200) |
| Koszty ogólnego zarządu** | | (10 314) | (3 401) |
| **Zysk (strata) ze sprzedaży** | | **(32 911)** | **(8 637)** |
| Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | | (1 112) | 1 461 |
| Zysk (strata) z wyceny majątku inwestycyjnego | | 3 045 | 23 171 |
| Odpis aktualizujący wartość zapasów | | 0 | (13 980) |
| Zysk (strata) ze sprzedaży Next Construction sp. z o. o. | *9* | 62 | 0 |
| Pozostałe przychody operacyjne | *12.1* | 10 919 | 1 117 |
| Pozostałe koszty operacyjne | *12.2* | (1 462) | (2 861) |
| **Zysk (strata) z działalności operacyjnej** | | **(21 459)** | **271** |
| Przychody finansowe | *12.3* | 1 935 | 5 889 |
| Koszty finansowe | *12.4* | (3 455) | (17 688) |
| **Zysk (strata) przed opodatkowaniem** | | **(22 979)** | **(11 528)** |
| Podatek dochodowy | *13* | 6 704 | (3 657) |
| **Zysk (strata) netto** | | **(16 275)** | **(15 185)** |

| | | |
|---|---|---|
| Przypadający: | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | (16 275) | (15 185) |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| Zysk na jedną akcję: | | |
| – podstawowy z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | (0,22) | (0, 20) |
| – podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | (0,22) | (0,20) |
| – rozwodniony z zysku za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | (0,22) | (0,20) |
| – rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej za okres przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | (0,22) | (0,20) |

* koszty sprzedaży w przeważającej mierze (kwota 17 358 tys. PLN) stanowią prowizje i usługi niematerialne od sprzedanych gruntów w spółce Trzecia- SOVO sp. z o.o. Sp.k. w pierwszym trzech kwartałach roku 2024. Szczegóły omówiono w nocie 37.1

** na kwotę kosztów ogólnych zarządu wpłynęła w głównej mierze transakcja zakupu usług sponsoringu od Stowarzyszenie Sowiniec Polo Club o wartości 2.950 tys. PLN.

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW C.D.

## za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | Nota | Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 (badane) | Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 (badane) |
|---|---|---|---|
| Zysk / (strata) netto okresu sprawozdawczego | | (16 275) | (15 185) |
| **Inne całkowite dochody** | | | |
| *Pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:* | | | |
| **Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych** | | - | - |
| *Pozycje nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych:* | | | |
| **Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych** | | - | - |
| **Inne całkowite dochody netto** | | - | - |
| **Całkowity dochód za okres** | | **(16 275)** | **(15 185)** |
| Całkowity dochód przypadający: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | (16 275) | (15 185) |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | | - | - |

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| *Aktywa* | *Nota* | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) (dane przekształcone)* |
|---|---|---|---|
| **Aktywa trwałe (długoterminowe)** | | **61 879** | **112 086** |
| Nieruchomości inwestycyjne | *18* | 45 065 | 102 440 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | *16* | 4 422 | 1 727 |
| Prawo do użytkowania aktywów | *19* | 722 | 211 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | | 57 | 0 |
| Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | *21* | 8 349 | 4 786 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | *20* | 1 102 | 975 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | *13* | 2 053 | 1 947 |
| Pozostałe aktywa niefinansowe | *25* | 109 | 0 |
| **Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)** | | **164 652** | **91 680** |
| Zapasy | *23* | 132 417 | 66 089 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | *24* | 578 | 721 |
| Należności z tytułu podatku VAT | *24* | 6 688 | 2 311 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | *24* | 18 | 18 |
| Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | *21* | 714 | 2 386 |
| Pozostałe aktywa niefinansowe | *25* | 304 | 328 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | *26* | 23 583 | 18 644 |
| Pozostałe należności krótkoterminowe | *24* | 350 | 1 183 |
| **Aktywa razem** | | **226 531** | **203 766** |

* Dane przekształcone zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 6.3.1.

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2024 roku cd.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| *Pasywa* | *Nota* | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) (dane przekształcone)* |
|---|---|---|---|
| **Kapitał własny** | | **102 616** | **118 891** |
| **Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej** | | **102 616** | **118 891** |
| Kapitał podstawowy | *27.1* | 15 005 | 15 005 |
| Kapitał zapasowy | *27.1.4* | 284 925 | 284 925 |
| Akcje/udziały własne | | 0 | 0 |
| Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) | | **(197 314)** | **(181 039)** |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych | *28* | (181 039) | (165 854) |
| Zysk (strata) netto bieżącego roku | | (16 275) | (15 185) |
| **Zobowiązania** | | **123 915** | **84 875** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | | **34 087** | **55 300** |
| Kaucje od najemców | *29* | 56 | 56 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | *17.2* | 362 | 41 |
| Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | *30* | 26 172 | 33 128 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | *13* | 6 524 | 13 380 |
| Rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | *31* | 9 | 8 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | *31* | 207 | 7 744 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | *32* | 757 | 943 |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | | **89 828** | **29 575** |
| Kaucje od najemców | *34* | 816 | 830 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | *33.1* | 20 833 | 12 706 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | *17.2* | 436 | 163 |
| Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | *30* | 417 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT | *33.2* | 66 | 14 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | *33.2* | 30 | 28 |
| Pozostałe zobowiązania podatkowe | *33.2* | 21 | 20 |
| Rezerwy krótkoterminowe | *31* | 39 | 29 |
| Depozyty wpłacone przez klientów | *35* | 49 280 | 2 614 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | *33.2* | 17 890 | 13 169 |
| **Pasywa razem** | | **226 531** | **203 766** |

* Dane przekształcone zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 6.3.1

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| | *Nota* | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|---|
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej** | | | |
| Zysk / (strata) brutto z działalności kontynuowanej | | (22 979) | (11 528) |
| Korekty o pozycje | | (249) | 1 193 |
| *(Zysk) / Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych* | | *(3 045)* | *(23 171)* |
| *(Zysk) / Strata ze sprzedaży/likwidacji nieruchomości inwestycyjnych* | | *1 112* | *(1 461)* |
| *(Zysk) / Strata z wyceny/przeszacowania zapasów* | | *0* | *13 980* |
| *(Zysk) / Strata z wyceny instrumentów finansowych do wartości godziwej* | | *0* | *2 349* |
| *Amortyzacja* | | *226* | *90* |
| *Przychody z tytułu odsetek* | | *(1 935)* | *(5 889)* |
| *Koszty z tytułu odsetek i prowizji* | | *3 455* | *15 339* |
| *Zysk (strata) ze sprzedaży Next Construction sp. z o. o.* | | *(62)* | *0* |
| *Przychody z tytułu różnic kursowych* | | *0* | *(44)* |
| Korekty kapitału obrotowego | | (5 773) | (14 424) |
| *Zmiana stanu rezerw* | | *(7 525)* | *1 405* |
| *Zmiana stanu zapasów* | *26.2* | *(50 782)* | *(1 268)* |
| *Zmiana stanu należności* | *26.2* | *(5 646)* | *(1 574)* |
| *Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów* | *26.2* | *11 777* | *(10 897)* |
| *Zmiana stanu innych aktywów* | | *(84)* | *(1 556)* |
| *Zmiana stanu sald kaucji najemców i depozytów* | | 46 653 | (696) |
| *Inne korekty* | | (166) | 162 |
| Środki pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności) jednostki | | (29 001) | *(24 759)* |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (256) | (38) |
| **Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej** | | **(29 257)** | **(24 797)** |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej** | | | |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne | | (383) | (14) |
| Wydatki na środki trwałe | | (2 715) | (1 150) |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | | 44 146 | 22 057 |
| Wpływy z aktywów finansowych (weksli) | | 4 840 | 1 605 |
| Odsetki otrzymane | | 444 | 3 112 |
| Wydatki na aktywa inwestycyjne (weksle) | | (4 890) | (2 007) |
| Sprzedaż udziałów w spółce Next Construction sp. z o. o. | | 2 114 | 0 |
| **Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej** | | **43 556** | **23 603** |
| **Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej** | | | |
| Spłaty kredytów i pożyczek | | 0 | (795) |
| Płatności zobowiązań z tytułu leasingu | | (124) | (75) |
| Wydatki z tytułu dłużnych papierów wartościowych (weksli) | | (9 137) | (5 045) |
| Odsetki zapłacone | | (99) | (534) |
| **Środki pieniężne netto z działalności finansowej** | | **(9 360)** | **(6 449)** |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przed skutkami zmian kursów wymiany | | 4 939 | (7 643) |
| Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych | | 0 | 44 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 4 939 | (7 599) |
| **Środki pieniężne na początek okresu** | | **18 644** | **26 243** |
| **Środki pieniężne na koniec okresu** | | **23 583** | **18 644** |

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

## za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

dane przekształcone*

| | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne | Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) | Razem |
| **Na dzień 1 stycznia 2023 roku (badane)** | **15 005** | **284 925** | **-** | **(165 854)** | **134 076** |
| Całkowite dochody | - | - | - | (15 185) | (15 185) |
| Suma zmian w kapitale własnym | | | | (15 185) | (15 185) |
| **Na dzień 31 grudnia 2023 roku (badane)** | **15 005** | **284 925** | **-** | **(181 039)** | **118 891** |

| | Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne | Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) | Razem |
| **Na dzień 1 stycznia 2024 roku (badane)** | **15 005** | **284 925** | **-** | **(181 039)** | **118 891** |
| Całkowite dochody | - | - | - | (16 275) | (16 275) |
| Suma zmian w kapitale własnym | | **-** | **-** | **(16 275)** | **(16 275)** |
| **Na dzień 31 grudnia 2024 roku (badane)** | **15 005** | **284 925** | **-** | **(197 314)** | **102 616** |

* Dane przekształcone zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 6.3.1.

# ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

## 1. Informacje ogólne

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Czerwona Torebka S.A.

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych, które to zmiany nastąpiły od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego: nie wystąpiły

Siedziba jednostki: ul. Piekary 7, 61-823 Poznań

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Piekary 7, 61-823 Poznań

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: ul. Piekary 7, 61-823 Poznań

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki: Podstawowym przedmiotem działalność Grupy Czerwona Torebka jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, wynajem i dzierżawa oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Nazwa jednostki dominującej: Czerwona Torebka S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Czerwona Torebka S.A.

Grupa Kapitałowa Czerwona Torebka S.A. (dalej „Grupa Czerwona Torebka") składa się ze spółki Czerwona Torebka S.A. (dalej „jednostka dominująca", „Spółka") z siedzibą w Poznaniu w Polsce i jej jednostek zależnych (patrz Nota 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Czerwona Torebka obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023.

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.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku większościowy pakiet akcji Spółki (bezpośrednio i pośrednio) znajduje się w posiadaniu Rodziny Świtalskich (struktura akcjonariatu opisana jest w nocie 27.1.3).

## 2. Skład Grupy Czerwona Torebka

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w skład Grupy Czerwona Torebka wchodzi Czerwona Torebka S.A. oraz następujące jednostki zależne:

| Jednostka | Siedziba | Zakres działalności | Udział w kapitale |
|---|---|---|---|
| „Projekt-4 Szesnasta Czerwona Torebka SA S.K." S.K. (dawniej: „Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Druga – SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Druga - Czerwona Torebka S.A." S.K). | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| Trzecia – SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Trzecia - Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Projekt-1 Szesnasta Czerwona Torebka SA S.K." S.K.) | Poznań | Wynajem i dzierżawa | 100% |
| Piąta - SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Piąta - Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Szósta - SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Szósta - Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| „Projekt-1 Czternasta Czerwona Torebka SA S.K." S.K. | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| „Ósma – SOVO Group sp. z o. o." S.K. | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| „Projekt-2 Szesnasta Czerwona Torebka SA S.K." S.K. | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| Jedenasta - SOVO Group Sp. z o. o. Sp.k. (dawniej: „Jedenasta - Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| „Projekt-3 Szesnasta Czerwona Torebka SA S.K." S.K. | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| „Dziewiąta – SOVO Group Sp. z o. o." Sp. k. (dawniej: „Trzynasta - Czerwona Torebka S.A." S.K.). | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| „Czternasta - Czerwona Torebka S.A." S.K. | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Piętnasta - SOVO Group Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej: „Piętnasta - Czerwona Torebka S.A." S.K.) | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| „Szesnasta - Czerwona Torebka S.A." S.K. | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| Siedemnasta - SOVO Group Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Siedemnasta – Czerwona Torebka S.A." S.K.A.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Osiemnasta - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „Osiemnasta - Czerwona Torebka S.A." S.K.A. | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Dziewiętnasta - SOVO Group Sp. z o. o. S.K.A. (dawniej: „Dziewiętnasta - Czerwona Torebka S.A." S.K. A | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Dwudziesta - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „Dwudziesta - Czerwona Torebka S.A." S.K.A.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| „Dwudziesta Pierwsza - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „Dwudziesta Pierwsza – Czerwona Torebka S.A." S.K.A.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dwudziesta Druga - SOVO Group Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „Dwudziesta Druga - Czerwona Torebka S.A.” S.K.A.) | Poznań | Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości | 100% |
| Czerwona Torebka Sp. z o.o. | Poznań | Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | 100% |
| SOVO Group Sp. z o. o. | Poznań | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków | 100% |

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi ponadto podmiot Aqua Expert Sp. z o. o. (100% udziału w kapitale, wartość inwestycji w jednostkę zależną to 57 tyś. PLN, nabycie 01.04.2020 r.), jednak jednostka ta nie została objęta konsolidacją. Powodem jest nieistotność danych finansowych podmiotu – pominięcie jej w niniejszym sprawozdaniu nie zaburza wiernego odzwierciedlenia sytuacji finansowej Grupy.

Spółka zależna wobec Czerwonej Torebki S.A.: Szesnasta - Czerwona Torebka Spółka akcyjna spółka komandytowa" sp. k. nabyła dnia 22.04.2024 r. większość udziałów drogą wniesienia aportu (97,67%, wartość 2 100 tys. PLN) w spółce Next Construction Sp. z o. o., które zostały zbyte poza Grupę 30.07.2024 r. Wynik na zbyciu udziałów został przedstawiony w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku procentowy udział w głosach posiadanych przez Grupę Czerwona Torebka w jednostkach zależnych odpowiadał procentowemu udziałowi w kapitale podstawowym tych spółek.

# 3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu Spółki na dzień 25 kwietnia 2025 roku wchodzili:

Pan Mateusz Świtalski – Prezes Zarządu

Natomiast w skład Rady Nadzorczej Emitenta na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wchodzili:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Mariusz Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Marcin Świtalski

Członek Rady Nadzorczej – Grzegorz Wierzbicki

Członek Rady Nadzorczej – Mikołaj Świtalski

Sekretarz Rady Nadzorczej – Wiesław Michalski

# 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 25 kwietnia 2025 roku.

# 5. Profesjonalny osąd, założenia i szacunki Zarządu

Przygotowanie sprawozdań finansowych Grupy Czerwona Torebka wymaga od kierownictwa wydania opinii, oszacowań i założeń, które wpływają na sumę dochodów, wydatków, aktywów i zobowiązań, a także ujawnienie zobowiązań warunkowych na dzień przygotowania sprawozdania. Jednakże niepewność co do tych założeń i ocen może prowadzić do wprowadzenia istotnych korekt aktywów i/lub zobowiązań w przyszłych okresach

W procesie stosowania polityki księgowej Grupy Czerwona Torebka, kierownictwo dokonało następujących ocen, które w znaczący sposób wpłynęły na sumy ujęte w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

*Utrata wartości aktywów niefinansowych*

Utrata wartości aktywów ma miejsce wówczas, gdy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne przekracza jego wartość odzyskiwaną, rozumianą jako wartość godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży lub wartość użytkową, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Kalkulacja wartości godziwej pomniejszona o koszty sprzedaży opiera się na dostępnych danych z wiążących transakcji sprzedaży podobnych aktywów zawartych na warunkach rynkowych lub możliwych do zaobserwowania cenach rynkowych pomniejszonych o koszty niezbędne do poniesienia przy zbywaniu składnika aktywów.

Wartość użytkową ustala się przy wykorzystaniu modeli zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przepływy pieniężne oparte są na budżecie obejmującym okres najbliższych pięciu lat, bez uwzględniania restrukturyzacji, do których Grupa Czerwona Torebka nie jest jeszcze zobowiązana, ani znaczących przyszłych inwestycji, które mają poprawić wynik eksploatacji aktywów wchodzących w skład testowanego ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna jest wrażliwa przede wszystkim na zastosowaną w modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych stopę dyskontową, a także na oczekiwane przyszłe wpływy pieniężne i stopę wzrostu przyjętą przy ekstrapolacji wyników.

W przypadku niefinansowych aktywów trwałych wycenianych według kosztu historycznego Grupa Czerwona Torebka przeanalizowała występowanie przesłanek i nie rozpoznała utraty wartości dla żadnych aktywów niefinansowych.

*Klasyfikacja majątku*

Grupa Czerwona Torebka decyduje czy majątek zaliczony jest do majątku inwestycyjnego czy majątku obrotowego:

Majątek inwestycyjny obejmuje grunty i budynki (głównie biura, magazyny handlowe i nieruchomości komercyjne) które nie są zajmowane zasadniczo do używania przez lub w prowadzeniu działalności Grupy Czerwona Torebka ani też nie są przeznaczone na sprzedaż w toku zwykłej działalności, lecz które są posiadane głównie w celu wypracowywania dochodów z wynajmu i wzrostu wartości inwestycji.

Majątek obrotowy (zapasy) obejmuje nieruchomości przeznaczone na sprzedaż w toku zwykłej działalności gospodarczej. Głównie są to nieruchomości komercyjne, które Grupa Czerwona Torebka buduje i zamierza sprzedać przed lub tuż po zakończeniu budowy w ramach właściwego dla nich cyklu operacyjnego, trwającego od kilku do kilkunastu miesięcy.

*Operacyjne Umowy najmu – Grupa Czerwona Torebka jako wynajmujący*

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

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa Czerwona Torebka (jako leasingodawca) wykazywała do listopada 2024 r. umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa Czerwona Torebka zachowywała wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny. W związku z likwidacją wynajmowanej nieruchomości inwestycyjnej w listopadzie 2024 r., umowy leasingu nieruchomości komercyjnych nie są już wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy.

*Podatki*

W Grupie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych od maja 2021 roku podlegają wszystkie spółki w tym jednostka dominująca.

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.

## 5.1. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

*Szacunek wartości netto możliwej do uzyskania dla zapasów*

Zapasy prezentowane są po niższej z dwóch wartości, koszcie historycznym lub wartości netto możliwej do uzyskania.

Przynajmniej raz do roku Grupa Czerwona Torebka przeprowadza analizę możliwej do uzyskania wartości netto zapasów.

W przypadku, kiedy wycena wykazuje niższą wartość niż ta prezentowana w księgach rachunkowych dokonywany jest odpis z tytułu utraty wartości zapasu a różnica odnoszona w koszty danego okresu. W przypadku, gdy wartość z wyceny jest wyższa niż ta prezentowana w księgach rachunkowych, wartość zapasu jest podtrzymana.

Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do majątku zapasu w budowie oszacowana jest w odniesieniu do cen rynkowych na dzień bilansowy dla podobnych ukończonych nieruchomości, pomniejszona o koszty szacunkowe potrzebne do ukończenia budowy i pomniejszona o szacunek wartości pieniądza w czasie do dnia ukończenia.

*Podatki*

W przypadku podatków pojawiają się wątpliwości, jeśli chodzi o interpretację złożonych przepisów podatkowych, zmian w prawie podatkowym oraz kwot i terminów przyszłego dochodu do opodatkowania. Grupa Czerwona Torebka tworzy rezerwy oparte na sensownych szacunkach dla możliwych konsekwencji kontroli/audytów przeprowadzonych przez organy skarbowe. Kwota tych rezerw zależy od różnych czynników, takich jak doradztwo renomowanych firm konsultingowych, doświadczenie z poprzednich kontroli podatkowych, różniących się interpretacji wydanych przez organy podatkowe.

*Wycena nieruchomości inwestycyjnych*

Godziwa wartość nieruchomości określana jest przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych za pomocą uznanych technik szacunkowych. Techniki te składają się zarówno z metody rezydualnej jak i metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. W niektórych przypadkach wartości godziwe określone są na podstawie bieżących transakcji nieruchomościowych o podobnych cechach i lokalizacji do tych, które znajdują się w aktywach Grupy Czerwona Torebka. Na potrzeby określenia wartości godziwej Grupa oprócz operatów szacunkowych posiłkuje się również własną wyceną nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie są również wyceniane na podstawie wartości godziwej przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych, chyba, że takie wartości nie mogą być wiarygodnie określone.

Grupa Czerwona Torebka wycenia tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Aktywa, których ta kwestia nie dotyczy są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Grupa Czerwona Torebka przyjęła następujące kryteria dla oceny, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- co najmniej 50% powierzchni przeznaczonej do wynajmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne);

- otrzymano pozwolenie na budowę;

- umowa z generalnym wykonawcą została podpisana.

Określenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wymaga wykorzystania takich szacunków, jak przyszłe przepływy gotówki z aktywów (takie jak najem, profile najemców, przyszłe przepływy z przychodów, wartość kapitału sprzętu i wyposażenia, sprawy środowiskowe, naprawy i kondycja nieruchomości) oraz stopy dyskontowej dostosowanej do tych aktywów. Dodatkowo, ryzyka takie jak ryzyko budowlane i ryzyko dotyczące wynajmu są brane pod uwagę podczas wyceniania godziwej wartości nieruchomości inwestycyjnych będących w budowie. Szacunki te oparte są na warunkach lokalnych rynków na dzień raportu.

Niestabilność światowego systemu finansowego odbija się na rynkach nieruchomości komercyjnych.

Rzeczoznawcy majątkowi osiągając swoje szacunki wartości rynkowych na 31 grudnia 2024 oraz 31 grudnia 2023 roku wykorzystali swoją wiedzę rynkową i profesjonalną i polegali głównie na porównaniach transakcji historycznych. W takich okolicznościach wystąpił większy stopień niepewności niż ten przy bardziej aktywnym rynku w oszacowaniu wartości rynkowych nieruchomości inwestycyjnych.

*Techniki stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych*

Metoda Yield przekształca przewidywane przyszłe korzyści przepływów pieniężnych w formie dochodu z tytułu dzierżawy w obecną wartość. Podejście to wymaga ostrożnego oszacowania przyszłych korzyści i zastosowania wymaganej przez inwestora stopy kapitalizacji Yield. Jednym ze sposobów oszacowania wartości nieruchomości na tej podstawie jest kapitalizacja dochodu operacyjnego netto z tytułu dzierżawy na podstawie Yieldu początkowego, zazwyczaj nazywana metodą Yield od wszelkiego ryzyka lub początkowego Yield netto.

Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych wiąże się z prognozą szeregu okresowych przepływów pieniężnych albo do działającej lub budowanej nieruchomości. Do prognoz tych stosowana jest odpowiednia, zaczerpnięta z rynku stopa dyskontowa w celu wskazania bieżącej wartości strumienia dochodu powiązanego z daną nieruchomością. Obliczone okresowe przepływy pieniężne są zwykle określane jako dochód brutto pomniejszony o straty z tytułu utrzymywania pustostanów, niepłacenia czynszów i wydatki operacyjne. Szereg okresowych dochodów operacyjnych netto wraz z oszacowaną wartością rezydualną (przy zastosowaniu tradycyjnej metody wyceny) oczekiwaną na koniec okresu są zdyskontowane do wartości bieżącej. Suma wartości bieżących netto równa się wartości rynkowej nieruchomości.

Metoda rezydualna do oszacowywania wartości godziwej stanowi kombinację kapitalizacji (dochodu) i metodę kosztów (summation). Metoda rezydualna zdefiniowana zgodnie ze standardami wyceny nieruchomości przez Europejskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców (TEGoVA) jako „metoda określania wartości nieruchomości posiadającej potencjał do budowy, odbudowy lub przebudowy". Oszacowany całkowity koszt prac, wliczając prowizje i inne powiązane wydatki, z uwzględnieniem stopy procentowej, ryzykiem i zyskiem wykonawcy odliczany jest z wartości brutto zakończonego projektu. Powstała w ten sposób liczba jest wówczas dopasowywana do daty wyceny w celu otrzymania wartości rezydualnej.

*Stawki amortyzacyjne*

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa Czerwona Torebka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

### 5.2. Zmiana szacunków

W bieżącym okresie nie nastąpiła zmiana metod określania szacunków.

## 6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, założenie kontynuacji działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy Czerwona Torebka w dającej się przewidzieć przyszłości (przez co najmniej 12 najbliższych miesięcy od daty bilansowej).

**Opinie inne niż oszacowania**

W procesie stosowania polityki księgowej Spółki, kierownictwo dokonało następujących ocen, które w najbardziej znaczący sposób wpłynęły na sumy ujęte w sprawozdaniu finansowym.

**Leasing operacyjny – Spółka jako wynajmujący**

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

### 6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zatwierdzonymi przez Unię Europejską Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") które obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

Spółki w Grupie Czerwona Torebka, prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF"), a także Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR").

### 6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

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

### 6.3. Zmiana dotychczas stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2023 roku, z wyjątkiem zastosowania zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2024 roku:

Zmiany do istniejących standardów

- MSR 1 - klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe zawierające kowenanty – zmiany miały charakter doprecyzowujący i nie wpłynęły na dotychczasową prezentację zobowiązań;

- MSR 7 i MSSF 7 - ujawnianie informacji: umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców – nie wystąpiły;
- MSSF 16 Ujmowanie oczekiwanych opłat zmiennych od leasingu zwrotnego – nie wystąpiły;

### 6.3.1. Korekta błędów lat ubiegłych

Akcje własne Grupy Kapitałowej powstały na skutek nabycia akcji spółki Czerwona Torebka S. A. (jednostka dominująca) przez Sovo Developent S. A. (dawniej Enaville Investments S. A.), będącej do września 2020 r. spółką zależną. Jednostka Sovo Development S. A. nie jest już objęta konsolidacją, w związku z czym od września 2020 roku Grupa Kapitałowa nie posiada akcji własnych. Stosowne zmiany zostały zaprezentowane w bieżącym raporcie skonsolidowanym jako korekta błędów lat ubiegłych. Korekta ta nie wpływa na wynik finansowy roku 2024 ani roku 2023. Wpływ zmiany prezentacji na wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmian w kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2023 roku zostały przedstawione poniżej:

**Na dzień 31 grudnia 2023**

| *Pasywa* | **Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej, zgodnie z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym** | **Zmiana** | **Wybrane pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po zmianie prezentacji** |
|---|---|---|---|
| **Kapitał własny** | **118 891** | **-** | **118 891** |
| **Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej** | **118 891** | **-** | **118 891** |
| Kapitał podstawowy | 15 005 | | 15 005 |
| Kapitał zapasowy | 284 925 | | 284 925 |
| Akcje/udziały własne | (27 797) | 27 797 | - |
| Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) | **(153 242)** | **(27 797)** | **(181 039)** |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych | (138 057) | (27 797) | (165 854) |
| Zysk (strata) netto bieżącego roku | (15 185) | | (15 185) |
| Udziały niekontrolujące | - | - | - |

**Za rok zakończony 31 grudnia 2023**

*Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym*

| | **Akcje własne zgodnie z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym** | **Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) zgodnie z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym** | **Akcje własne po zmianie prezentacji** | **Zyski zatrzymane (Niepokryte straty) po zmianie prezentacji** |
|---|---|---|---|---|
| **Na dzień 01 stycznia 2023 roku** | **(27 797)** | **(138 057)** | **(27 797)** | **(138 057)** |
| Całkowite dochody | - | (15 185) | - | (15 185) |
| Poprawna prezentacja akcji własnych | | | 27 797 | (27 797) |
| **Suma zmian w kapitale własnym** | **-** | **(15 185)** | **-** | **(42 982)** |
| **Na dzień 31 grudnia 2023 roku** | **(27 797)** | **(153 242)** | **-** | **(181 039)** |

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

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

- MSR 21 Brak możliwości wymiany walut (po 1 stycznia 2025)
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (po 1 stycznia 2027)
- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (po 1 stycznia 2027)
- Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7- umowy dotyczące energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody oraz zmiany do klasyfikacji oraz wyceny instrumentów finansowych, rozliczanie zobowiązań za pośrednictwem elektronicznych systemów płatności (po 1 stycznia 2026)

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

# 8. Istotne zasady rachunkowości

## 8.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmuje się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.
Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe.

Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,

- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

## 8.2. Wycena do wartości godziwej

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

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

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

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Grupa Czerwona Torebka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

Zarząd Spółki określa zasady i procedury dotyczące systematycznego wyceniania do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Do przeprowadzenia wycen nieruchomości angażowani są niezależni rzeczoznawcy, wybierani są w oparciu o długoletnią współpracę.

Jako wartość godziwa przyjmowana jest kwota spełniającą dwa warunki:

- odpowiada cenie po jakiej Grupa zbyłaby aktywo w razie potrzeby,

- odpowiada cenie po jakiej na rynku nabywane są podobne aktywa.

Realizowane transakcje, dane rynkowe, opinie rzeczoznawców potwierdzają słuszność i realność poziomu przyjmowanych wartości. Grupa przeprowadza w okresach półrocznych złożoną i szczegółową analizę posiadanego portfela nieruchomości. Dotychczasowe obserwacje wykazują jego stabilność w czasie, co ogranicza znacząco ryzyka związane spoza makroekonomicznymi czynnikami.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa Czerwona Torebka ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

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

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

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

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

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

## 8.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Powstałe z przeliczenia pozycji wyrażonych w walucie obcej różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów.

Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| | 31 grudnia 2024 | 31 grudnia 2023 |
|---|---|---|
| USD | 4,1012 | 3,9350 |
| EUR | 4,2730 | 4,3480 |

## 8.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia / kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych

obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania.

Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

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

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

| Grupa rodzajowa | Okres |
|---|---|
| Budynki i budowle | 10 – 32 lata |
| Maszyny i urządzenia techniczne | 5 – 10 lat |
| Urządzenia biurowe | 5 lat |
| Środki transportu | 2,55 – 5 lat |
| Komputery | 3,33 lat |
| Inwestycje w obcych środkach trwałych | 5 – 10 lat |

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku następnego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów.

Wszelkie zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania gotowych do użycia.

## 8.5. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości zalicza się grunty, budynki lub części budynków posiadane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu i/lub ze wzrostu ich wartości, oraz z nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomość inwestycyjna w budowie).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

W przypadku spółek, które są płatnikami podatku dochodowego od osób prawnych z uwagi na ich formę prawną, rozpoznaje się rezerwę lub aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego na różnicy przejściowej pomiędzy wartością godziwą, a wartością podatkową nieruchomości.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne wyceniane są przez niezależnego rzeczoznawcę oraz wyceny własne w oparciu o dane rynkowe na dzień bilansowy. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF („Discounted cash flow") - zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo jeżeli to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej („Income capitalisation method") lub metody stopy zysku („Yield method").

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych. Zyski lub straty wynikłe z tych transakcji są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej. W momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnej ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego ze stroną trzecią. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Grupę Czerwona Torebka staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa Czerwona Torebka stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w zysku lub stracie.

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

*Nieruchomości inwestycyjne w budowie*

Grupa Czerwona Torebka postanowiła wyceniać tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Grupa Czerwona Torebka przyjęła następujące kryteria dla oceny, czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- co najmniej 50% powierzchni przeznaczonej do wynajmu zostało już wynajęte;
- otrzymano pozwolenie na budowę;
- umowa z generalnym wykonawcą została podpisana.

Aktywa, których ta kwestia nie dotyczy, są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

## 8.6. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości

niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa Czerwona Torebka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest określony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości.

Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o określonym okresie użytkowania ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane testowi na utratę wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku następnego roku obrotowego.

*Koszty prac badawczych i rozwojowych*

Koszty prac badawczych są ujmowane w zysku lub stracie w momencie poniesienia. Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Ocena przyszłych korzyści odbywa się na podstawie zasad określonych w MSR 36.

Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia / kosztów wytworzenia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia.

Specyficznym tytułem wartości niematerialnych są koszty zakończonych prac rozwojowych, czyli zakończone powodzeniem nakłady poniesione przed rozpoczęciem produkcji na prace rozwojowe, w wyniku których powstaną nowe lub istotnie ulepszone produkty czy technologie (np. innowacyjna produkcja/produkt lub innowacja pod względem konstrukcyjnym), nadające się do gospodarczego wykorzystania. W wyniku poniesionych kosztów zakończonych prac rozwojowych powinno się uzyskać:

- wyższą jakość produktów,
- zdobycie nowych rynków zbytu,
- rozszerzenie kręgu odbiorców,
- rozpoczęcie sprzedaży,
- zmniejszenie liczby napraw gwarancyjnych, itp.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez Grupę Czerwona Torebka na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie jednostka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

Są to zatem koszty tych prac rozwojowych, które poprzedzają produkcję na rynek, a ich zwrot jest bardzo prawdopodobny po podjęciu produkcji i sprzedaży nowych lub ulepszonych produktów. Nie stanowią zatem kosztów prac badawczych ani kosztów przygotowania nowej produkcji, które traktowane są jako etap wstępny w stosunku do prac rozwojowych. Ponadto ujęcie składnika wartości niematerialnych na etapie prac rozwojowych przedsięwzięcia jest zasadne, gdyż jednostka może być w stanie udowodnić, że składnik ten będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne.

Składnik wartości niematerialnych powstały w wyniku prac rozwojowych powinien być ujęty wtedy i tylko wtedy, gdy jednostka gospodarcza jest w stanie udowodnić (MSR 38.57):

- możliwość z technicznego punktu widzenia, ukończenia składnika wartości niematerialnych, tak aby nadawał się do użytkowania lub sprzedaży
- zamiar ukończenia składnika wartości niematerialnych oraz jego użytkowania lub sprzedaży,
- zdolność do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych,
- sposób, w jaki składnik wartości niematerialnych będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne, czyli istnienie rynku zbytu na produkty powstające dzięki składnikowi wartości niematerialnych lub na sam składnik lub jego użyteczność,
- dostępność środków technicznych, finansowych i innych, które mają służyć ukończeniu prac rozwojowych oraz użytkowaniu lub sprzedaży składnika wartości niematerialnej,
- możliwość wiarygodnego ustalenia nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować temu składnikowi wartości niematerialnych.

Etap prac rozwojowych jest etapem bardziej zaawansowanym niż etap prac badawczych (MSR 38.58). Dlatego w większości przypadków na etapie prac rozwojowych przedsięwzięcia możliwe jest zidentyfikowanie składnika wartości niematerialnych i udowodnienie, że składnik ten będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne.

Do prac rozwojowych zalicza się (MSR 38.59):

- projektowanie, wykonanie i testowanie prototypów i modeli doświadczalnych (przed ich wdrożeniem do produkcji seryjnej lub użytkowania),
- projektowanie narzędzi, przyrządów do obróbki, form i matryc z wykorzystaniem nowej technologii,
- projektowanie, wykonanie i funkcjonowanie linii próbnej, która nie jest na skalę ekonomicznie uzasadnionej produkcji przeznaczonej na sprzedaż, oraz
- projektowanie, wykonanie i testowanie wybranych rozwiązań w zakresie nowych lub udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów, systemów lub usług.

Grupa Czerwona Torebka zgodnie z MSR 38.107 nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych prac rozwojowych będących składnikiem wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Dokonuje się natomiast corocznych obowiązkowych testów na utratę wartości składnika wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania porównując jego wartość odzyskiwalną z jego wartością bilansową, oraz za każdym razem, kiedy istnieją przesłanki, że nastąpiła utrata wartości tego składnika (MSR 38.108).

Okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie jest amortyzowany, weryfikuje się na koniec każdego okresu sprawozdawczego w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal potwierdzają ocenę, że okres użytkowania tego składnika aktywów jest nieokreślony. Gdyby tak nie było, zmianę okresu użytkowania z nieokreślonego na określony ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych (MSR 38.109).

Podsumowanie zasad stosowanych w odniesieniu do wartości niematerialnych Grupy Czerwona Torebka przedstawia się następująco:

| | Patenty i licencje | Koszty prac rozwojowych | Oprogramowanie komputerowe |
|---|---|---|---|
| Okresy użytkowania | Dla patentów i licencji użytkowanych na podstawie umowy zawartej na czas określony, przyjmuje się ten okres uwzględniając dodatkowy okres, na który użytkowanie może być przedłużone. | n/d | 3,33 lat |
| Wykorzystana metoda amortyzacji | Wartości o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane ani przeszacowywane. Natomiast te które wynikają z umowy są amortyzowane liniowo przez okres jej obowiązywania. | 5 – 10 lat metodą liniową | 3,33 lat metodą liniową |
| Wewnętrznie wytworzone lub nabyte | Nabyte | Wewnętrznie wytworzone | Nabyte |
| Test na utratę wartości | Nieokreślony okres użytkowania - corocznie oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości.<br>Dla pozostałych – coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości. | Corocznie (w przypadku składników nie oddanych jeszcze do użytkowania) oraz w przypadku istnienia przesłanki wskazującej na utratę wartości. | Coroczna ocena czy wystąpiły przesłanki świadczące o wystąpieniu utraty wartości. |

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy wpływami netto ze sprzedaży, a wartością bilansową zbywanego składnika wartości niematerialnych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem wartości niematerialnych zgodnie z wymogami MSSF 15.
Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika wartości niematerialnych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

#### 8.6.1.Wartość firmy

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

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

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

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

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

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

## 8.7. Leasing

***Grupa jako leasingobiorca***

Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.
Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.
Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania z tytułu leasingu poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.
Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.
W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.
Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W

odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu. Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

## 8.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa Czerwona Torebka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa Czerwona Torebka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie wypracowuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są wypracowywane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości. Grupa Czerwona Torebka prezentuje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis z tytułu utraty wartości jako oddzielną linię.

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

## 8.9. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

## 8.10. Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa Czerwona Torebka wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa Czerwona Torebka klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.
Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach: „Należności z tytułu dostaw i usług", „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej", „Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie" oraz „Pozostałe należności". Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.
Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z aktywami wycenianymi w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.
Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.
W okresie sprawozdawczym Grupa Czerwona Torebka nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii wyceny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.
Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe", z wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe" lub „Koszty finansowe".
Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.
W tej kategorii Grupa Czerwona Torebka ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe".
Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów.
Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do kategorii instrumentów wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych" po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania

tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- Dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa Czerwona Torebka stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości.
- W odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu.

Grupa Czerwona Torebka przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje, kiedy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, kiedy przeterminowanie wynosi 90 dni.

## 8.11. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło" (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Koszty poniesione na doprowadzenie każdego składnika zapasów do jego aktualnego miejsca i stanu – zarówno w odniesieniu do bieżącego, jak i poprzedniego roku – są ujmowane w następujący sposób:

| Rodzaj zapasu | Zasada wyceny |
|---|---|
| Materiały | w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło" |
| Produkty gotowe i produkty w toku | koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych, |
| Towary | w cenie nabycia ustalonej metodą „pierwsze weszło-pierwsze wyszło" |

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

## 8.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

## 8.13. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty finansowe są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

## 8.14. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,

zobowiązania z tytułu leasingu (poza MSSF 9),

zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

zobowiązania z tyt. przejęcia wierzytelności z odrocz. term. płatności

pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

## 8.15. Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania mogą być niepewne.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,

straty z umów z klientami,

restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, z wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 45.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

## 8.16. Odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy spółek Grupy Czerwona Torebka mają prawo do odpraw emerytalnych. Nagrody jubileuszowe są wypłacane pracownikom po przepracowaniu określonej liczby lat. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa Czerwona Torebka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez niezależnego aktuariusza lub z wykorzystaniem metod aktuarialnych. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty aktuarialne są rozpoznawane w innych całkowitych dochodach.

Grupa Czerwona Torebka rozpoznaje następujące zmiany w zobowiązaniach netto z tytułu określonych świadczeń w ramach odpowiednio kosztów ogólnego zarząd, na które składają się:

- koszty zatrudnienia (w tym między innymi koszty bieżącego zatrudnienia, kosztów przeszłego zatrudnienia),
- odsetki netto od zobowiązania netto z tytułu określonych świadczeń.

## 8.17. Przychody

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

### 8.17.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa Czerwona Torebka, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa w pięciu etapach:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

*Identyfikacja umowy z klientem*

Grupa Czerwona Torebka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

*Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia*

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem
i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.
Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Grupa świadczy głównie usługi związane z najmem, spełnienie zobowiązania następuje w okresie trwania umowy najmu lokalu, powierzchni użytkowej lub gruntowej. Terminy płatności stosowane w umowach wynoszą zazwyczaj od 14 dni do 21 dni. Zawarte umowy nie zawierają istotnego komponentu finansowania i kwota wynagrodzenia nie podlega ograniczeniom.

W przypadku braku płatności za dwa pełne okresy Grupa ma prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym po uprzednim wezwaniu do zapłaty w terminie 30 dni. Dla zabezpieczenia przychodu wynikających z umów najmu Klient zobligowany jest do wpłaty kaucji w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu.

Aktywa i zobowiązania z tytułu umowy nie występują, nie ma sprzedaży niezafakturowanej. Terminem wypełnienia zobowiązania jest wystawienie faktury z określoną w umowie datą płatności.

*Ustalenie ceny transakcyjnej*
W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa Czerwona Torebka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Grupa nie stosuje zmiennego wynagrodzenia w zawartych umowach oraz nie zawierają one istotnego komponentu finansowania.

*Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia*

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

*Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu*

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania *zobowiązania do wykonania świadczenia* poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi.
Momentem uzyskania kontroli przez klienta nad przyrzeczonymi dobrami/usługami uznaje w chwili podpisania protokołu wydania lokalu, towaru czy nieruchomości.
Grupa nie aktywuje dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, ponieważ ich nie ponosi.

#### 8.17.2. Odsetki

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

#### 8.17.3. Dywidendy

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

#### 8.17.4. Przychody z tytułu wynajmu (leasingu operacyjnego)

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

## 8.18. Podatki

### 8.18.1. Podatek bieżący

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

### 8.18.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

#### 8.18.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

### 8.19. Zysk netto na akcję

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

Dnia 24 października 2012 Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie wdrożenia w Grupie Czerwona Torebka programu menadżerskiego dla pracowników i współpracowników Grupy Czerwona Torebka polegającego na zbyciu części istniejących akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy na rzecz uczestników Programu. Transakcja ta nie miała wpływu rozwadniającego współczynnika zysk netto na akcję z uwagi na brak zwiększenia liczby akcji. Program ten został zakończony w latach wcześniejszych.

## 9. Utrata kontroli and jednostkami zależnymi

W okresie objętym sprawozdaniem Grupy nastąpiła utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.

Dnia 30.07.2024 r. jednostka zależna od Emitenta, Projekt 4 – Szesnasta Czerwona Torebka S. A. S. K. S. K., zbyła całość posiadanych udziałów (97,67% łącznej wartości kapitału podstawowego) w spółce Next Construction Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu (KRS 0001077953). Wartość transakcji wyniosła 2.150.000 zł (dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Wartość aktywów netto spółki zależnej według stanu na moment utraty kontroli oraz wynik na sprzedaży przedstawiają się następująco:

| Aktywa Next Construction Sp. z o. o. wcześniej wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym | Aktywa netto na moment sprzedaży |
|---|---|
| Zapasy | 2 101 |
| Należności z tytułu podatku VAT | 0 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 36 |
| Pozostałe należności krótkoterminowe | 0 |
| **Aktywa razem** | **2 138** |
| **Zobowiązania Next Construction Sp. z o. o. wcześniej wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym** | |
| Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | - |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - |
| Pozostałe zobowiązania podatkowe | 1 |
| **Zobowiązania razem** | **1** |
| **Wartość aktywów netto** | **2 137** |
| Aktywa netto przypadające jednostce dominującej | 2 088 |
| Przychody ze zbycia udziałów w Next Construction Sp. z o. o. | 2 150 |
| **Wynik na sprzedaży spółki Next Construction Sp. z o. o.** | **62** |

# 10. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Dnia 14.02.2025 r. spółka zależna od Emitenta, Trzecia SOVO Group sp. z o. o. sp. k. podjęła decyzję o sprzedaży całości udziałów w spółce zależnej SOVO Group sp. z o. o. Transakcja została sfinalizowana dnia 20 lutego 2025 r. Sprzedaż udziałów skutkuje utratą kontroli nad spółką SOVO Group sp. z o. o. Na dzień bilansowy kryteria zakwalifikowania grupy aktywów do zbycia nie zostały spełnione, nastąpiło to jednak przed zatwierdzeniem sprawozdania do publikacji. Na podstawie paragrafów 12 oraz 41, punkty a, b i d MSSF 5, grupa aktywów do zbycia nie została zaprezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Aktywa zbytej jednostki na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

| Aktywa - SOVO Group Sp. z o.o. | Na dzień 31.12.2024 |
|---|---|
| Należności długoterminowe | 60 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 |
| Zapasy | 150 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - |
| Należności z tytułu podatku VAT | 106 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 169 |
| **Aktywa razem** | **494** |

# 11. Segmenty operacyjne

Dla celów zarządczych działalność Grupy sklasyfikowana jest w następującym segmencie:

- Segment Nieruchomości – skupiający takie typy działalności operacyjnej, jak:

- Działalność Deweloperską - zajmującą się realizacją i sprzedażą obiektów;

- 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 wydzierżawiany w celu uzyskania bieżących przychodów czynszowych w toku procesu uszlachetniania;

| | Działalność kontynuowana | | | | | Działalność ogółem | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Na dzień 31 grudnia 2024 roku** | **Segment nieruchomości** | **Nieprzypisane** | **Podsumowanie działalności kontynuowanej** | **Segment nieruchomości** | **Podsumowanie działalności zaniechanej** | **Nieprzypisane** | **Razem** |
| **Przychody i koszty** | | | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości | 3 466 | - | 3 466 | - | - | - | 3 466 |
| Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług | 477 | - | 477 | - | - | - | 477 |
| Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości | (4 867) | - | (4 867) | - | - | - | (4 867) |
| Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług | (72) | - | (72) | - | - | - | (72) |
| Koszty operacyjne* | (31 915) | - | (31 915) | - | - | - | (31 915) |
| Zysk/strata z wyceny zapasów | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | (1 112) | - | (1 112) | - | - | - | (1 112) |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | 3 045 | - | 3 045 | - | - | - | 3 045 |
| **Zysk/(strata) segmentu** | **(30 978)** | **-** | **(30 978)** | **-** | **-** | **-** | **(30 978)** |
| Zysk ze sprzedaży spółki Next Construction Sp. z o. o. | 62 | - | 62 | - | - | - | 62 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 10 919 | - | 10 919 | - | - | - | 10 919 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (1 462) | - | (1 462) | - | - | - | (1 462) |
| Przychody finansowe | 1 935 | - | 1 935 | - | - | - | 1 935 |
| Koszty finansowe | (3 455) | - | (3 455) | - | - | - | (3 455) |
| **Zysk / strata brutto** | **(22 979)** | **-** | **(22 979)** | **-** | **-** | **-** | **(22 979)** |

Segmenty operacyjne

| | Działalność kontynuowana | | | | | | Działalność ogółem |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Na dzień 31 grudnia 2023 roku** | **Segment nieruchomości** | **Nieprzypisane** | **Podsumowanie działalności kontynuowanej** | **Segment nieruchomości** | **Podsumowanie działalności zaniechanej** | **Nieprzypisane** | **Razem** |
| **Przychody i koszty** | | | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży zapasów w formie nieruchomości | 13 044 | - | 13 044 | - | - | - | 13 044 |
| Przychody z wynajmu i sprzedaży innych usług | 1 408 | - | 1 408 | - | - | - | 1 408 |
| Koszt własny sprzedaży zapasów w formie nieruchomości | (10 282) | - | (10 282) | - | - | - | (10 282) |
| Koszty własne usług wynajmu i pozostałych usług | (206) | - | (206) | - | - | - | (206) |
| Koszty operacyjne* | (12 601) | - | (12 601) | - | - | - | (12 601) |
| Zysk/strata z wyceny zapasów | (13 980) | - | (13 980) | - | - | - | (13 980) |
| Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 1 461 | - | 1 461 | - | - | - | 1 461 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych | 23 171 | - | 23 171 | - | - | - | 23 171 |
| **Zysk/(strata) segmentu** | **2 015** | **-** | **2 015** | - | - | - | **2 015** |
| Pozostałe przychody operacyjne | 1 117 | - | 1 117 | - | - | - | 1 117 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (2 861) | - | (2 861) | - | - | - | (2 861) |
| Przychody finansowe | 5 889 | - | 5 889 | - | - | - | 5 889 |
| Koszty finansowe | (17 688) | - | (17 688) | - | - | - | (17 688) |
| **Zysk / strata brutto** | **(11 528)** | **-** | **(11 528)** | **-** | **-** | **-** | **(11 528)** |

* 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.

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.

# 12. Przychody i koszty

## 12.1. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Otrzymane odszkodowania | 157 | - |
| Rozwiązane rezerwy | 7 437 | 1 |
| Rozwiązane odpisy na należności | 434 | 88 |
| Przedawnione zobowiązania | 593 | 27 |
| Rozwiązanie odpisów na zapasy | 2 136 | - |
| Rozwiązanie odpisów z tyt. "ulgi na złe długi" w wyniku spłaty zobowiązań | 20 | - |
| Porozumienie rozliczeniowe z Magus | - | 567 |
| Inne | 142 | 435 |
| **Razem** | **10 919** | **1 117** |

## 12.2. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Aktualizacja wartości rzeczowych aktywów trwałych | - | 1 811 |
| Spisane należności | - | 4 |
| Rezerwy pozostałe | 1 | - |
| Zapłacone kary | 213 | 100 |
| Odpis - należności handlowe i pozostałe | 852 | 714 |
| VAT - nie podlegający odliczeniu | 60 | 230 |
| Inne | 336 | 2 |
| **Razem** | **1 462** | **2 861** |

## 12.3. Przychody finansowe

Przychody finansowe

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu odsetek od środków na rachunkach bankowych | 443 | 1 007 |
| Przychody z tytułu odsetek pozostałych | 20 | 2 086 |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe | 450 | - |
| Przychody z tytułu odsetek wekslowych | 1 007 | 1 253 |
| Przychody ze sprzedaży wierzytelności | 14 | 1 110 |
| Pozostałe przychody finansowe | 1 | 433 |
| **Razem** | **1 935** | **5 889** |

## 12.4. Koszty finansowe

Koszty finansowe

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Odsetki od kredytów bankowych | - | 47 |
| Prowizje bankowe | - | 77 |
| Koszty finansowe z tytułu leasingu | 81 | 51 |
| Odsetki z tytułu nieterminowych płatności | 936 | 736 |
| Odpisy aktualizujące aktywa finansowe | 24 | 5 823 |
| Różnice kursowe | 1 | - |
| Odsetki wekslowe | 2 394 | 8 718 |
| Wycena akcji Merlin Group | - | 2 082 |
| Pozostałe koszty finansowe | 19 | 154 |
| **Razem** | **3 455** | **17 688** |

## 12.5. Koszty według rodzajów

Koszty wg rodzajów

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Amortyzacja | 226 | 92 |
| Zużycie materiałów i energii | 20 053 | 10 028 |
| Usługi obce | 68 850 | 14 159 |
| Podatki i opłaty | 2 985 | 1 742 |
| Wynagrodzenia | 1 025 | 557 |
| Inne świadczenia pracownicze | 104 | 73 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 53 | 49 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 4 867 | 10 282 |
| Zmiana stanu produktów | (61 309) | (13 893) |
| Koszty według rodzajów, w tym: | **36 854** | **23 089** |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | 4 939 | 10 488 |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | 21 601 | 9 200 |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 10 314 | 3 401 |

## 12.6. Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w zysku lub stracie

Koszty amortyzacji i odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| *Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży:* | | |
| Amortyzacja środków trwałych, prawa do użytkowania aktywów i wartości niematerialnych | 4 | 2 |
| *Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:* | | |
| Amortyzacja środków trwałych, prawa do użytkowania aktywów i wartości niematerialnych | 222 | 90 |
| **SUMA** | **226** | **92** |

### 12.7. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Koszty wynagrodzeń | 1 025 | 557 |
| Koszty ubezpieczeń społecznych | 104 | 73 |
| **Koszty świadczeń pracowniczych ogółem w tym:** | **1 129** | **630** |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | 95 | - |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 1 034 | 630 |

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku i w porównawczym okresie sprawozdawczym przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy - główne składniki obciążenia podatkowego

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Skonsolidowany rachunek zysków i strat** | | |
| Bieżący podatek dochodowy | | |
| Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego | (258) | (28) |
| Odroczony podatek dochodowy | | |
| Wynikający z powstania i odwrócenia się różnic przejściowych | 6 962 | (3 629) |
| Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat | 6 704 | (3 657) |

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.
- od maja 2021 roku wszystkie 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 wysokimi 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.

**Odroczony podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Odroczony podatek dochodowy - aktywo

| | Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | Sprawozdanie z zysków i strat | |
|---|---|---|---|---|
| | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 | Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 | Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 |
| **Rezerwa z tytułu podatku odroczonego** | | | | |
| Przychody z tyt. zarachowanych odsetek | 1 | 134 | 133 | (2) |
| Rezerwa z tyt. różnic w wycenie pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą - nieruch. inwestycyjne | 7 462 | 14 063 | 6 600 | (2 443) |
| Prowizje bankowe | - | - | - | 15 |
| Odsetki od zobowiązań | - | 1 101 | 1 101 | 134 |
| Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego | 7 463 | 15 298 | 7 834 | (2 296) |

| | Sprawozdanie z sytuacji finansowej | | Sprawozdanie z zysków i strat | |
|---|---|---|---|---|
| | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 | Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 | Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 |
| **Aktywo z tytułu podatku odroczonego** | | | | |
| Rezerwy | 17 | 115 | (98) | (60) |
| Naliczone odsetki z tyt. weksli i obligacji | - | 169 | (169) | 6 |
| Naliczone koszty odsetek od zobowiązań | 623 | 310 | 313 | (187) |
| Odpisy aktualizujące należności handlowe i pozostałe | 2 130 | 2 472 | (341) | (1 726) |
| Aktywowanie różnicy pomiędzy wartością godziwą a wartością księgową nieruchomości inwestycyjnych | - | 668 | (668) | 668 |
| Aktywowanie różnicy pomiędzy wartością godziwą a wartością księgową - Zapasy | 222 | 131 | 91 | (34) |
| Aktywo brutto z tytułu podatku odroczonego | 2 992 | 3 865 | (872) | (1 333) |
| Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego | - | - | 6 962 | (3 629) |
| **Aktywo (Rezerwa) netto z tytułu podatku odroczonego** | | | | |
| **w tym:** | **(4 471)** | **(11 433)** | **6 962** | **(3 629)** |
| - Aktywo z tytułu podatku odroczonego | 2 053 | 1 947 | (872) | (1 333) |
| - Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 6 524 | 13 380 | 7 834 | (2 296) |

# 14. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk na akcję został wyliczony w oparciu o średnią ważoną liczbę akcji w okresie.

Zysk przypadający na jedną akcję

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | (16 275) | (15 185) |
| Zysk (strata) netto okresu sprawozdawczego | (16 275) | (15 185) |
| Liczba akcji zwykłych – seria A | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Liczba akcji zwykłych – seria B | 34 875 000 | 34 875 000 |
| Liczba akcji zwykłych – seria C | 11 650 000 | 11 650 000 |
| Liczba akcji zwykłych – seria D | 2 689 135 | 2 689 135 |
| Liczba akcji zwykłych – seria E | 1 525 940 | 1 525 940 |
| Liczba akcji zwykłych – seria F | 21 785 991 | 21 785 991 |
| Całkowita liczba akcji | 75 026 066 | 75 026 066 |
| Średnia ważona liczba akcji | 75 026 066 | 75 026 066 |
| Zysk na akcję (średnia ważona) * | (0,22) | (0,20) |

* *w roku 2024 i 2023 roku do wyliczeń wskaźnika przyjęto łączną liczbę wyemitowanych akcji Spółki dominującej w liczbie 75 026 066 szt.*

# 15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, Spółka dominująca nie wypłaciła żadnych dywidend poza Grupę Czerwoną Torebka.

Prawo do dywidendy, to jest udział w zysku Spółki, wykazanym w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy, który może zostać wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Ustalając dzień dywidendy, Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka poniosła straty zarówno za rok 2023 jak i 2024 tym samym nie wystąpią dywidendy za 2023 i 2024.

# 16. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe

| | Stan na dzień 31 grudnia 2024 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | Ogółem |
| **Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku** | **-** | **-** | **-** | **35** | **-** | **87** | **1 605** | **1 727** |
| Nabycia brutto | - | - | - | - | - | - | 5 124 | 5 124 |
| Likwidacje brutto | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transfer ze środków trwałych w budowie na zapasy | - | - | - | - | - | - | (2 425) | (2 425) |
| Odpis amortyzacyjny za okres | - | - | - | - | - | 4 | - | 4 |
| Likwidacje netto | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku** | **-** | **-** | **-** | **35** | **-** | **83** | **4 304** | **4 422** |

## Rzeczowe aktywa trwałe

| | Stan na dzień 31 grudnia 2023 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | Ogółem |
| *Działalność kontynuowana* | | | | | | | | |
| **Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku** | **-** | **-** | **-** | **35** | **-** | **-** | **544** | **579** |
| Nabycia brutto | - | - | - | - | - | 89 | 1 061 | 1 150 |
| Likwidacje brutto | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transfer ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Odpis amortyzacyjny za okres | - | - | - | - | - | 2 | - | 2 |
| Likwidacje netto | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku** | **-** | **-** | **-** | **35** | **-** | **87** | **1 605** | **1 727** |

# 17. Leasing

## 17.1. 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. W związku z likwidacją nieruchomości inwestycyjnej w listopadzie 2024 r., umowy leasingu nieruchomości komercyjnych nie są już wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz okresy porównawcze dane przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu leasingu operacyjnego - Grupa jako leasingodawca

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| W okresie 1 roku | - | 60 |
| W okresie 1 do 5 lat | - | 240 |
| Powyżej 5 lat | - | 370 |
| **Razem** | **-** | **670** |

## 17.2. Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 | | Okres zakończony 31 grudnia 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat | Opłaty minimalne | Wartość bieżąca opłat |
| W okresie 1 roku | 539 | 436 | 206 | 163 |
| W okresie 1 do 5 lat | 406 | 362 | 62 | 41 |
| Minimalne opłaty leasingowe ogółem | 945 | 798 | 268 | 204 |
| Minus koszty finansowe | (147) | - | (64) | - |
| Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, w tym: | 798 | 798 | 204 | 204 |
| *- krótkoterminowe* | *436* | *436* | *163* | *163* |
| *- długoterminowe* | *362* | *362* | *41* | *41* |

# 18. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Bilans otwarcia na 1 stycznia** | **102 440** | **102 086** |
| Nakłady | 1 | - |
| Transfer z zapasów | 466 | - |
| Zakup | 382 | 14 |
| Transfer na zapasy | (16 011) | (2 287) |
| Sprzedaż | (45 258) | (20 596) |
| Pozostałe | - | 52 |
| Zyski/ (straty) z tytułu wyceny wartości godziwej | 3 045 | 23 171 |
| **Bilans zamknięcia** | **45 065** | **102 440** |

Na wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych w 2024 roku składają się w głównej mierze nieruchomości gruntowe.

Dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych prezentuje poniższa tabela:

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych | 477 | 1 408 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i remontów) refakturowane na klienta | 646 | 213 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i remontów) nierefakturowane na klienta | (63) | (191) |
| Przyszłe spodziewane przychody z tytułu minimalnych opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego | - | 670 |
| Przychody ze sprzedaży usług | - | - |
| Przychody dodatkowe z wynajmu | - | - |

Wartość godziwa zakończonych nieruchomości inwestycyjnych została ustalona zgodnie z MSSF 13 na podstawie wycen rynkowych dokonanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (poziom 3 ustalania wartości godziwej). Rzeczoznawcy dokonując oszacowania wartości rynkowej, korzystali z własnej wiedzy o rynku i profesjonalnego osądu i nie polegali jedynie na porównywalnych danych historycznych. Jednak wartości z niezależnej wyceny podlegają osądom, oszacowaniom i założeniom. Wyceny nieruchomości są oparte na warunkach rynkowych panujących w dniu bilansowym. Nie biorą pod uwagę przyszłych potencjalnych zewnętrznych zmian w warunkach rynkowych.

Zysk operacyjny netto/m2 jest obliczany na podstawie ilorazu dochodu operacyjnego netto możliwego do osiągnięcia na danym obiekcie oraz powierzchni użytkowej tego obiektu.

Wszystkie Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane na 3 poziomie wyceny.

Opis metod wyceny oraz kluczowych danych wejściowych użytych do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej:

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

# 19. Prawo do użytkowania aktywów

Prawo do użytkowania aktywów

| | Stan na dzień 31 grudnia 2024 | |
|---|---|---|
| | Środki transportu | Ogółem |
| **Wartość netto na dzień 01 stycznia 2024 roku** | **211** | **211** |
| Nabycia brutto | 803 | 803 |
| Likwidacje brutto | (70) | (70) |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 222 | 222 |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2024 roku** | **722** | **722** |

Prawo do użytkowania aktywów

| | Stan na dzień 31 grudnia 2023 | |
|---|---|---|
| | Środki transportu | Ogółem |
| **Wartość netto na dzień 01 stycznia 2023 roku** | **83** | **83** |
| Nabycia brutto | 218 | 218 |
| Odpis amortyzacyjny za okres | 90 | 90 |
| **Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku** | **211** | **211** |

# 20. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności długoterminowe

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności - długoterminowe

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Należności z tytułu sprzedaży DER SA i Małpka SA | 369 207 | 369 207 |
| Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości | - | - |
| Kaucje zapłacone | 42 | 1 |
| Należności powstałe w wyniku przejęcia wierzytelności | 1 060 | 974 |
| Należności ogółem (brutto) | 370 309 | 370 182 |
| Odpis aktualizujący należności z tyt. sprzedaży DER SA i Małpka SA | (369 207) | (369 207) |
| **Należności netto** | **1 102** | **975** |

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuacje i stan należności długoterminowych. Na dzień 31.12.2024 roku nie identyfikuje ryzyka kredytowego zgodnie z MSSF 9

### Zmiany odpisu aktualizującego należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności długoterminowe

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Odpis aktualizujący na dzień 1 stycznia | 369 207 | 369 207 |
| Wykorzystanie | - | - |
| Odpisanie niewykorzystanych kwot | - | - |
| **Odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia** | **369 207** | **369 207** |

Grupa Czerwona Torebka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. należności długoterminowe obejmują głównie należności powstałe w wyniku przejęcia wierzytelności oraz należności z tytułu sprzedaży nieruchomości. Wśród należności długoterminowych znajduje się również należność z tytułu zapłaty ceny sprzedaży za akcje Małpka S.A. ze strony Sowiniec Group sp. z o.o. SKA (dawniej Świtalski & Synowie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA) w związku z zawartą w dniu 8 maja 2015 r. trójstronną umową pomiędzy Sowiniec FIZ, Forteam Investments Limited, z siedzibą w Limassol, Cypr oraz Sowiniec Group sp. z o.o. SKA (dawniej Świtalski & Synowie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA), która została na dzień

31 grudnia 2017 r. objęta 100% odpisem aktualizującym (nota nr 20 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017).

# 21. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Weksle | 9 052 | 7 161 |
| Pozostałe | 11 | 11 |
| **Razem** | **9 063** | **7 172** |
| *- krótkoterminowe* | 714 | 2 386 |
| *- długoterminowe* | 8 349 | 4 786 |

# 22. Świadczenia pracownicze

## 22.1. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki z Grupy Czerwona Torebka wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks Pracy. W związku z tym Grupa Czerwona Torebka na podstawie wyceny zgodnej z zasadami aktuarialnymi tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych.

Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli:

Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Na początek okresu na dzień 1 stycznia | 37 | 59 |
| Utworzenie rezerwy | 5 | - |
| Rozwiązanie rezerwy | (14) | (22) |
| Reklasyfikacja na zobowiązania pozostałe | - | - |
| **Łączne koszty z tytułu świadczeń na koniec okresu** | **28** | **37** |

Główne założenia przyjęte przez Grupę Czerwona Torebka na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 | Okres zakończony 31 grudnia 2023 |
|---|---|---|
| Stopa dyskontowa (%) | 5,60% | 5,00% |
| Wskaźnik rotacji pracowników (%) | 6,00% | 6,50% |
| Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%) | 3,50% | 3,50% |
| Prawdopodobieństwo zgonu | dane GUS | dane GUS |
| Prawdopodobieństwo przejścia na rentę inwalidzką | dane ZUS | dane ZUS |

## 23. Zapasy

Grupa Czerwona Torebka składa się z jednostek odpowiedzialnych za budowę nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych, które w toku swojej działalności zajmują się ich sprzedażą po zakończeniu okresu budowy.

Ruch na zapasie przedstawiono poniżej:

Zapasy

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Bilans otwarcia na dzień 1 stycznia | 66 089 | 76 514 |
| Zmiany stanu: | | |
| - poniesione koszty budowy | 42 246 | 4 074 |
| - transfer z nieruchomości inwestycyjnych | 16 011 | 2 287 |
| - transfer na nieruchomości inwestycyjne | (466) | - |
| - rozwiązanie odpisu aktualizującego | 2 136 | - |
| - przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie | 2 425 | - |
| - zakup gruntów | 8 848 | 7 418 |
| - sprzedaż | (4 867) | (10 282) |
| - utworzenie odpisu na zapasy | - | (13 980) |
| - zmiana stanu | (5) | 58 |
| **Razem** | **132 417** | **66 089** |

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych ujęta jest zmiana stanu zapasów z działalności kontynuowanej.

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

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 8 151 | 8 020 |
| Należności budżetowe | 6 688 | 2 311 |
| Pozostałe należności | 350 | 1 183 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 18 | 18 |
| Należności ogółem (brutto) | 15 207 | 11 532 |
| Odpis aktualizujący należności | (7 573) | (7 299) |
| **Należności netto** | **7 634** | **4 233** |

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 7.573 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2023 roku: 7.299 tys. PLN) zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem, który prezentowany jest odpowiednio w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych.

Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

Zmiany odpisu aktualizującego należności

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Odpis aktualizujący na dzień 1 stycznia | 7 299 | 23 525 |
| Zwiększenie | 852 | 574 |
| Wykorzystanie | 434 | 4 126 |
| Odpisanie niewykorzystanych kwot | 144 | 12 674 |
| **Odpis aktualizacyjny na dzień 31 grudnia** | **7 573** | **7 299** |

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku były przeterminowane, ale nie uznano ich za nieściągalne i nie objęto odpisem.

Wiekowanie należności handlowych

| | Razem | Nie-przeterminowane | Przeterminowane, lecz ściągalne | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 30 dni | 30 – 60 dni | 60 – 90 dni | 90 – 120 dni | 120 – 150 dni | >150 dni |
| Na dzień 31 grudnia 2024 | 578 | 294 | 107 | 16 | 0 | 0 | 0 | 161 |
| Na dzień 31 grudnia 2023 | 721 | 398 | 6 | 77 | 0 | 6 | 1 | 233 |

Poniżej przedstawiono analizę pozostałych należności krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku.

Wiekowanie pozostałych należności krótkoterminowych

| | Razem | Nie-przeterminowane | Przeterminowane, lecz ściągalne | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | < 30 dni | 30 – 60 dni | 60 – 90 dni | 90 – 120 dni | 120 – 150 dni | >150 dni |
| Na dzień 31 grudnia 2024 | 350 | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Na dzień 31 grudnia 2023 | 1 183 | 1 183 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

U przyczyn nieobjęcia odpisem z tytułu utraty wartości należności przeterminowanych o ponad 150 dni leży dokonana przez Grupę indywidualna ocena sytuacji majątkowej i finansowej dłużników.

# 25. Pozostałe aktywa niefinansowe

Pozostałe aktywa niefinansowe

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| *Inne aktywa z tytułu:* | | |
| Ubezpieczenia (krótkoterminowe) | 20 | 12 |
| Prowizje bankowe od kredytu (długoterminowe) | 109 | - |
| Media | - | 2 |
| Koszty wyłączenia z produkcji rolnej gruntów (krótkoterminowe) | 284 | 314 |
| **Razem** | **413** | **328** |

# 26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy Czerwona Torebka na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Dla celów sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych stanowiące kwotę 23.583 tys. PLN.

## 26.1. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów pieniężnych

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych przypadające na działalność kontynuowaną składało się z następujących pozycji:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Środki pieniężne w banku i w kasie | 23 583 | 18 644 |
| Środki pieniężne w drodze | - | - |
| **Razem** | **23 583** | **18 644** |

### 26.2. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami niektórych pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami niektórych pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 | Okres zakończony 31 grudnia 2023 |
|---|---|---|
| **Bilansowa zmiana stanu zapasów** | (66 328) | 10 425 |
| - utrata wartości zapasów | - | (13 980) |
| - transfer z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy | 16 012 | 2 287 |
| - transfer z zapasów na nieruchomości inwestycyjne | (466) | - |
| **Po korektach** | **(50 782)** | **(1 268)** |
| **Bilansowa zmiana stanu należności** | **(3 529)** | **27 355** |
| - przychody ze sprzedaży Next Construction Sp. z o. o. | (2 150) | - |
| - naliczenie odsetek od należności | 33 | 662 |
| - kompensata ze zobowiązaniami wekslowymi | - | (29 592) |
| - sprzedaż nieruchomości związana z rozliczeniem wierzytelności | - | - |
| **Po korektach** | **(5 646)** | **(1 575)** |
| **Bilansowa zmiana stanu zobowiązań** | 12 714 | (12 016) |
| - rozliczenie zakupu wierzytelności | - | 1 119 |
| - naliczenie odsetek od zobowiązań | (937) | - |
| **Po korektach** | **11 777** | **(10 897)** |

Przedstawione powyżej zmiany stanu pozycji w sprawozdaniu finansowym oraz zmiany wynikające ze sprawozdania przepływów pieniężnych obejmują działalność kontynuowaną i zaniechaną.

## 27. Kapitał podstawowy i kapitał zapasowy

### 27.1. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym jednostki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość kapitału podstawowego, liczba akcji oraz wartość nominalna akcji nie uległy zmianie od dnia 31 grudnia 2023 roku.

Kapitał podstawowy

| Kapitał akcyjny | Na dzień 31 grudnia 2024 Ilość | Na dzień 31 grudnia 2024 Wartość w tys. PLN |
|---|---|---|
| Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 2 500 000 | 500 |
| Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 34 875 000 | 6 975 |
| Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 11 650 000 | 2 330 |
| Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 2 689 135 | 538 |
| Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 1 525 940 | 305 |
| Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 21 785 991 | 4 357 |
| **Na dzień 31 grudnia 2023** | **75 026 066** | **15 005** |

Kapitał podstawowy

| Kapitał akcyjny | Na dzień 31 grudnia 2023 Ilość | Na dzień 31 grudnia 2023 Wartość w tys. PLN |
|---|---|---|
| Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 2 500 000 | 500 |
| Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 34 875 000 | 6 975 |
| Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 11 650 000 | 2 330 |
| Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 2 689 135 | 538 |
| Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 1 525 940 | 305 |
| Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda | 21 785 991 | 4 357 |
| **Na dzień 31 grudnia 2022** | **75 026 066** | **15 005** |

#### 27.1.1. Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,20 PLN i zostały w pełni opłacone.

#### 27.1.2. Prawa akcjonariuszy

Akcje serii A, B, C, D, E, F są akcjami na okaziciela.

Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich akcji.

Akcjom serii A, B C, D, E, F przypada jeden głos na akcję. Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

### 27.1.3. Akcjonariusze o znaczącym udziale

Akcjonariusze o znaczącym udziale

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Pan Mateusz Świtalski | | |
| udział w kapitale | 29% | 29% |
| udział w głosach | 29% | 29% |
| Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o. S.K. A | | |
| udział w kapitale | 33% | 33% |
| udział w głosach | 33% | 33% |
| Sowiniec Capital sp. z o.o | | |
| udział w kapitale | 13% | 13% |
| udział w głosach | 13% | 13% |
| SOVO Development S.A. | | |
| udział w kapitale | 16% | 16% |
| udział w głosach | 16% | 16% |
| Pozostali - akcjonariat rozdrobniony | | |
| udział w kapitale | 9% | 9% |
| udział w głosach | 9% | 9% |

Dnia 27 lipca 2020 roku do Spółki Czerwona Torebka spółka akcyjna („Emitent”„Spółka”) wpłynęło zawiadomienie o następującej treści:

„Forteam Investments Limited, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prawa cypryjskiego, z siedzibą pod adresem Spyrou Kyprianou 47, I piętro, Mesa Geitonia, 4004 Limassol, Cypr, wpisanej w cypryjskim rejestrze spółek pod numerem HE 325921(„Forteam"), na podstawie pełnomocnictwa, którego odpis przedstawiam w załączeniu, niniejszym: w związku z doręczeniem Forteam w dniu 20 lipca 2020 r. postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. akt XII Co 68/02, wraz z klauzulą wykonalności, na mocy którego umożliwiono Forteam wykonywanie prawa głosu z:

1. należących do Druga-Sowiniec Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 24.758.600 akcji serii A, B, C, D, E i F w kapitale zakładowym spółki Czerwona Torebka S. A. (KRS 292312) („Spółka”) na zwyczajnym lub nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki w zakresie następujących uchwał: - uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki;

2. należących do Krzysztofa Belcarza 9.707.588 akcji serii A, B, C, D, E i F w kapitale zakładowym Spółki na zwyczajnym lub nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki; stanowiących odpowiednio 32,99 % i 12,94 %, a łącznie 45,94 % (wszystkie wartości podawane procentowo w niniejszym zawiadomieniu zostały zaokrąglone do części setnej procenta) w ogólnej liczbie głosów Spółki, przy czym Forteam nie jest właścicielem żadnym akcji Spółki,

na podstawie art. 69a ust. 3 w zw. z art. 69 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie"),

składam poniższe zawiadomienie:

1. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie:

• data zdarzenia powodującego zmianę udziału Forteam w ogólnej liczbie głosów w Spółce: 20 lipca 2020 roku

• rodzaj zdarzenia powodującego zmianę udziału Forteam w Spółce: Doręczenie Forteam w dniu 20 lipca 2020 r. postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. akt XII Co 68/02, wraz z klauzulą wykonalności, na mocy którego umożliwiono Forteam wykonywanie prawa głosu z:

1. należących do Druga-Sowiniec Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 24.758.600 akcji serii A, B, C, D, E i F w kapitale zakładowym spółki Czerwona Torebka S. A. (KRS 292312) („Spółka") na zwyczajnym lub nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji napodstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy; uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki;

2. należących do Krzysztofa Belcarza 9.707.588 akcji serii A, B, C, D, E i F w kapitale zakładowym Spółki na zwyczajnym lub nadzwyczajnym walnym zgromadzeniuakcjonariuszy spółki w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 445 KSH; uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki.

na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 2 w zw. z art. 69 ust. 4a Ustawy o Ofercie:

• liczba akcji posiadanych przez Forteam przed zmianą udziału w Spółce: 0 akcji

• procentowy udział akcji Forteam w kapitale zakładowym spółki przed zmianą udziału w Spółce: 0%

• liczba głosów z akcji posiadanych przez Forteam przed zmianą udziału w Spółce: 0 głosów

• procentowy udział głosów Forteam w ogólnej liczbie głosów przed zmianą udziału w Spółce:

0%

na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 3 w zw. z art. 69 ust. 4a Ustawy o Ofercie:

• liczba aktualnie posiadanych w Spółce akcji przez Forteam: 0 akcji

• aktualny procentowy udział akcji Forteam w kapitale zakładowym Spółki: 0%

• aktualna liczba głosów z akcji posiadanych w Spółce przez Forteam: 34.466.188 głosów, w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art.445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki.

• procentowy udział głosów Forteam w ogólnej liczbie głosów Spółki: 45,94 %, w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art. 445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki.

4. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 5 Ustawy o Ofercie:

• podmioty zależne od Forteam, posiadające akcje Spółki: brak;

5. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 6 Ustawy o Ofercie:

• osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit c Ustawy o Ofercie: brak;

6. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 7 Ustawy o Ofercie:

• liczba głosów z akcji, obliczona w sposób określony w art. 69b ust. 2 Ustawy o Ofercie, do których nabycia Forteam jest uprawniony lub zobowiązany jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, rodzaj lub nazwa tych instrumentów finansowych, data ich wygaśnięcia oraz data lub termin, w którym nastąpi lub może nastąpić nabycie akcji: nie dotyczy;

7. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 8 Ustawy o Ofercie:

• liczba głosów z akcji, obliczona w sposób określony w art. 69b ust. 3 Ustawy o Ofercie, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, rodzaj lub nazwa tych instrumentów finansowych oraz data wygaśnięcia tych instrumentów finansowych: nie dotyczy;

8. na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 9 Ustawy o Ofercie:

■ łączna suma liczby głosów wskazanych na podstawie 69 ust. 4 pkt 2, 7 i Ustawy o Ofercie:

34.466.188 głosów, w zakresie następujących uchwał:uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art.445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki.

■ procentowy udział ww. łącznej sumy liczby głosów w ogólnej liczbie głosów w Spółce: 45,94 %, w zakresie następujących uchwał:

- uchwał o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji na podstawie art. 431 KSH, art. 442 KSH lub art. 448 KSH;

- uchwał w sprawie zmiany statutu przewidujących upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego na podstawie art.

445 KSH;

- uchwał o emisji warrantów subskrypcyjnych na podstawie art. 453 § 2 KSH;

- uchwał o obniżeniu kapitału zakładowego poprzez zmniejszenie wartości nominalnej

akcji, połączenie akcji, umorzenie części akcji lub podziału akcji przez wydzielenie na podstawie art. 455 KSH;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na wypłatę na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał o przeznaczeniu zysku spółki na cele inne niż wypłata na rzecz akcjonariuszy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie dywidendy;

- uchwał ograniczających dotychczasowe prawa akcjonariuszy wynikające z akcji w zakresie prawa do udziału w majątku w przypadku likwidacji spółki.”

### 27.1.4. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy w 2017 roku uległ zmniejszeniu o 214.343 tys. PLN i na dzień 31.12.2017 roku wynosił 282.839 tys. PLN. Na koniec 2024 i 2023 roku kapitał zakładowy miał wartość 284.925 tys. PLN

# 28. Niepodzielony wynik finansowy oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

# 29. Kaucje od najemców długoterminowe

Kaucje od najemców to wpłaty klientów będących najemcami powierzchni handlowych stanowiące zabezpieczenie należności czynszowych.

# 30. Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Długoterminowe zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

| *Stałe oprocentowanie* | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek powiązanych | 413 | 515 |
| Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek | 25 759 | 32 613 |
| **Razem** | **26 172** | **33 128** |

Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

| *Stałe oprocentowanie* | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek powiązanych | 417 | 2 |
| Zobowiązania wekslowe wobec pozostałych jednostek | - | - |
| **Razem** | **417** | **2** |

# 31. Rezerwy

Zmiana stanu rezerw

| | Świadczenia po okresie zatrudnienia | Rezerwa na sprawy sądowe | Rezerwy na poręczenia | Ogółem |
|---|---|---|---|---|
| **Na dzień 01 stycznia 2024 roku (badane)** | **37** | **656** | **7 088** | **7 781** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | 5 | - | 20 | 5 |
| Wykorzystane | - | - | - | - |
| Rozwiązane | (14) | (449) | (7 088) | (7 551) |
| **Na dzień 31 grudnia 2024 roku (badane), w tym:** | **28** | **207** | **20** | **255** |
| *- krótkoterminowe* | *19* | *-* | *20* | *39* |
| *- długoterminowe* | *9* | *207* | *-* | *216* |
| **Na dzień 01 stycznia 2023 roku (badane)** | **59** | **656** | **7 088** | **7 803** |
| Utworzone w ciągu roku obrotowego | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Wykorzystane | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Rozwiązane | (22) | - | - | (22) |
| **Na dzień 31 grudnia 2023 roku (badane), w tym:** | **37** | **656** | **7 088** | **7 781** |
| *- krótkoterminowe* | *29* | *-* | *-* | *29* |
| *- długoterminowe* | *8* | *656* | *7 088* | *7 752* |

Rezerwa na świadczenia po okresie zatrudnienia dotyczy potencjalnych przyszłych wartości odpraw otrzymywanych przez pracowników w momencie przejścia na emeryturę.

# 32. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania z odroczonym terminem płatności

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Zobowiązania z tyt. przejęcia wierzytelności z odrocz. term. płatności | 728 | 943 |
| Zobowiązania odroczone | 29 | - |
| **Razem** | **757** | **943** |

# 33. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe

## 33.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania wekslowe (krótkoterminowe)

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:** | | |
| Wobec jednostek powiązanych | - | - |
| Wobec jednostek pozostałych | 20 833 | 12 706 |
| **Suma** | **20 833** | **12 706** |

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 37 dodatkowych informacji i objaśnień.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 – 30 dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych, w ciągu całego roku obrotowego.

## 33.2. Pozostałe zobowiązania

### Zobowiązania podatkowe

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych** | | |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT | 66 | 14 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 30 | 28 |
| Pozostałe zobowiązania podatkowe, w tym: | 21 | 20 |
| *Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych* | *3* | *7* |
| *Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych* | *16* | *12* |
| *Pozostałe zobowiązania podatkowe* | *2* | *1* |
| **Razem** | **117** | **62** |

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami, a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) |
|---|---|---|
| Zobowiązania wobec pracowników | 47 | 36 |
| Zobowiązania finansowe z odroczonym terminem płatności* | 656 | 656 |
| Ubezpieczenia | 3 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności | 12 033 | 12 375 |
| Pozostałe | 5 151 | 100 |
| **Razem** | **17 890** | **13 169** |

* na zobowiązania odroczone składają się przede wszystkim kwoty zatrzymane na poczet przyszłych gwarancji bankowych należnych od wykonawców i zobowiązania z tyt. nabycia wierzytelności.

## 34. Kaucje od najemców krótkoterminowe

Kaucje od najemców to wpłaty klientów będących najemcami powierzchni handlowych stanowiące zabezpieczenie należności czynszowych

Kaucje od najemców

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Wartość na początek okresu** | 830 | 384 |
| Wpłacone kaucje rezerwacyjne | 650 | 985 |
| Zwrócone kaucje rezerwacyjne | 664 | 539 |
| **Wartość na koniec okresu** | **816** | **830** |

.

# 35. Depozyty wpłacone przez klientów

Depozyty wpłacone przez klientów

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| **Wartość na początek okresu** | **2 614** | **3 764** |
| Otrzymane zaliczki na poczet zakupu nieruchomości | 46 666 | 4 239 |
| Rozliczenie zaliczek - przeniesienie prawa własności | - | 5 440 |
| Zakup wierzytelności | - | 51 |
| Pozostałe | - | - |
| **Wartość na koniec okresu** | **49 280** | **2 614** |

# 36. Poręczenia i gwarancje finansowe

W roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku wystąpiły zobowiązania warunkowe opisane poniżej.

| Spółka udzielająca | Podmiot, dla którego udzielane jest poręczenie | Podmiot, na rzecz którego udzielane jest poręczenie | Umowa | Kwota poręczenia |
|---|---|---|---|---|
| CT SA | 3 SOVO | Dziewiąta Sowiniec Group Sp. z o.o. SKA | Umowa poręczenia z dnia 12.07.2018 | do kwoty 8.000 tys. PLN |
| 6 SOVO | CT Sp. z o.o. | Sowiniec FIZ | Umowa sprzedaży. Umowa poręczenia z dnia 27.04.2020 r. | do kwoty 885 tys. PLN |
| 6 SOVO | 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 |
| 3 SOVO | PVPLAYER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ | Grenke Leasing | Poręczenia wekslowe 3 umowy leasingu; wartość umów 146 tys. zł | poręczenie wekslowe |
| 3 SOVO | 2 SOVO | Europejski Fundusz Leasingowy S.A. | Umowa leasingu operacyjnego z 13.08.2024 | poręczenie cywilne |
| 3 SOVO | 18 SOVO | Bank Spółdzielczy w Kórniku | Umowa o kredyt obrotowy z 18.12.2024 r. | do kwoty 12.613 tys. PLN |

.

## 36.1. Sprawy sądowe, w których spółki z Grupy są pozwanymi

Według stanu na dzień 25 kwietnia 2025 roku, łączna wartość istotnych (wartość przedmiotu sporu powyżej 40 tys. PLN) postępowań sądowych, w których spółki Grupy Czerwona Torebka są pozwanym wynosiła 7.472 tys. PLN. Poniżej przestawiono opis najistotniejszych spraw spornych Grupy Czerwona Torebka.

| Sprawa z powództwa | Przedmiot sporu | Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN | Stan sprawy | Przewidywane rozstrzygnięcie |
|---|---|---|---|---|
| NACZELNIK WIELKOPOLSKIEGO URZĘDU CELNO-SKARBOWEGO W POZNANIU p - ko Projekt - 4- Szesnasta - Czerwona Torebka SA Sp. k. Sp.k. | decyzja w sprawie podatku VAT | 6 427,96 | 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 przekazana do WUCS. | WSA wydał wyrok zgodnie ze skargą spółki, sprawa jest prawomocnie zakończona. |
| Małpka S.A. p-ko Projekt - 1 - Czternasta - Czerwona Torebka spółka akcyjna" sp.k. | Pozew o zapłatę | 1 044,01 | 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. Na 26.02.2018 r. został wyznaczony termin rozprawy. Postępowanie zostało zawieszone z uwagi na prejudycjalność innej sprawy toczącej się w Sądzie. Sprawa została zawieszona. Pismem z dnia 3.10.2019 r. Sąd przesłał odpis pisma powodów informujący o wygaśnięciu pełnomocnictwa. | Oddalenie powództwa |

## 36.2. Sprawy sądowe, w których Spółki Grupy są powodami

| Sprawa z powództwa | Przedmiot sporu | Wartość przedmiotu sporu w tys. PLN | Stan sprawy | Przewidywane rozstrzygnięcie |
|---|---|---|---|---|
| Czerwona Torebka S.A. p-ko Komisji Nadzoru Finansowego | Skarga na decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 25 sierpnia 2023 r. sygn. akt: DPS-DPSZPO.45640.2022.AG | 100,00 | 25 sierpnia 2023 r. (data wpływu 18.09.2023) Komisja Nadzoru Finansowego po rozpoznaniu odwołania spółki utrzymała w mocy decyzję DPS-DPSZPO.45640.2022.AG nakładającą na spółkę karę 100.000 zł za niewłaściwe wykonanie obowiązków informacyjnych. Dnia 18 października 2023 roku spółka złożyła skargę na decyzję. Dnia 15 marca 2024 roku WSA w Wa-wie wydał wyrok oddalający skargę, spółka wystąpiła z wnioskiem o uzasadnienie wyroku. Spółka wystąpiła w dniu 26 czerwca 2024 r. ze skargą kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego | 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 | 326,99 | 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 |
| Dwudziesta - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka S.K.A. p-ko Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz (postępowanie administracyjne) | decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz z dnia 23 sierpnia 2023 r. (WOS.6220.1.20.2021-109) w przedmiocie ustalenia środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia polegającego na przetwarzaniu odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (biodegradowalnych), przeznaczonych do procesu przetwarzania i odzysku dla projektu pt.: Kompostowanie odpadów biodegradowalnych, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 67/26 obręb Rabowice, gmina Swarzędz | nie dotyczy | skarga została wniesiona w dniu 19 lipca 2024 r. do WSA w Poznaniu za pośrednictwem SKO w Poznaniu | oddalenie odwołania |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dwudziesta - SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka S.K.A. p-ko Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz (postępowanie administracyjne) | wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu wiercenia w celu zaopatrzenia w wodę o głębokości ~125,0 m, realizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 57 w Rabowicach (znak: WOS.6220.1.1.2024 | nie dotyczy | Postępowanie administracyjne: z wniosku Dwudziesta-SOVO Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na wykonaniu wiercenia w celu zaopatrzenia w wodę o głębokości ~125,0 m, realizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 57 w Rabowicach (znak: WOS.6220.1.01.2024).<br>W dniu 29 lutego 2024 r. Spółka złożyła wniosek o zawieszenie przedmiotowego postępowania. W sprawie nie wydano jeszcze żadnej decyzji | Zawieszenie przedmiotowego postępowania |
| 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 | Sprawa rozpoznawana jest przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod syg. III C 1778/21. Forteam Investments Limited złożył odpowiedź na pozew. Czerwona Torebka Sp. z o. o. złożyła replikę na tę odpowiedź. Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. odmówił odbioru korespondencji. W konsekwencji termin na złożenie odpowiedzi na pozew przez Fundusz Deinwestycyjny sp. z o. o. upłynął bezskutecznie. Marcus Preston nie podjął korespondencji z sądu ze zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew. Powodowie złożyli wniosek o przesłanie pełnomocnikowi odpisu pozwu dla Marcusa Prestona celem doręczenia go za pośrednictwem komornika. Nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy. | Na obecnym etapie postępowanie nie jest możliwe oszacowanie przewidywanego wyniku sporu ani tym bardziej przewidywanej daty jego zakończenia |

## 36.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy Czerwona Torebka mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

# 37. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy oraz na dzień 31 grudnia 2024 i 31 grudnia 2023 roku:

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

| | Dane za okres od 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 (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 | 50 | 21 | 191 | 127 | 51 | 830 |
| Dziewiąta-Sowiniec Group sp. z o.o. SKA | - | 17 358 | - | - | 8 000 | - |
| **Razem** | **50** | **17 379** | **191** | **127** | **8 051** | **830** |

Transakcje zawarte z pozostałymi podmiotami powiązanymi

| | Dane za okres od 01 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 (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 | 2 | 110 | 141 | 74 | 487 |
| Dziewiąta-Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA | - | 5 658 | - | - | 8 000 | - |
| **Razem** | **60** | **5 660** | **110** | **141** | **8 074** | **487** |

## 37.1. Transakcje przeprowadzone na warunkach rynkowych z podmiotami powiązanymi

W 2024 roku Grupa Czerwona Torebka przeprowadziła transakcje z jednostkami powiązanymi z tytułu:

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

Umowa najmu powierzchni biurowej oraz umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z umową usługi dot. Nieruchomości

Nabycie usług pośrednictwa sprzedaży nieruchomości od Dziewiąta – Sowiniec Capital sp. z o. o. SKA na łączną kwotę 17.358 tys. PLN. Usługi zostały nabyte w cenach rynkowych.

W 2023 roku Grupa Czerwona Torebka przeprowadziła transakcje z jednostkami powiązanymi z tytułu:

Sprzedaż do Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA – usługi najmu powierzchni biurowej

Zakup usług najmu od Druga - Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA.

Zakup usług pośrednictwa sprzedaży od Dziewiąta Sowiniec Capital sp. z o.o. SKA

## 37.2. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

### 37.2.1. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) |
|---|---|---|
| Zarząd jednostki dominującej | | |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia) | - | - |
| Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych | - | - |
| Zarządy jednostek zależnych | - | - |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia) | - | - |
| Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych | - | - |
| Rady Nadzorcze jednostek zależnych | - | - |
| Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych | - | - |
| **Razem** | **-** | **-** |

### 37.2.2. Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

Wynagrodzenie wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

| | Okres zakończony 31 grudnia 2024 (badane) | Okres zakończony 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia) jednostka dominująca | - | - |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia) jednostek zależnych | - | - |
| Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy | - | - |
| **Razem** | **-** | **-** |

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku oraz rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług.

Za rok 2023 i rok 2024, podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego jest Moore Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-844), ul. Grzybowska 87, na podstawie dwuletniej umowy zawartej 01 sierpnia 2022 r., przedłużonej na kolejne dwa lata w dniu 30.08.2024 r.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta

| | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
|---|---|---|
| **Rodzaj usługi** | | |
| Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i rocznego sprawozdania skonsolidowanego | 115 | 65 |
| Dokonanie oceny Sprawozdania o wynagrodzeniach | 8 | 6 |
| Przegląd sprawozdań śródrocznych | 76 | 40 |
| Badanie zgodności sprawozdania skonsolidowanego z wymogami rozporządzenia ESEF | 9 | - |
| Badanie pakietów konsolidacyjnych spółek Grupy | - | 25 |
| **Suma** | **208** | **136** |

# 39. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Czerwona Torebka, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne, obligacje, akcje i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Czerwona Torebka. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz przejętych wierzytelności, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Czerwona Torebka obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa Czerwona Torebka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

## 39.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy Czerwona Torebka ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

*Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany*

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

Ryzyko stopy procentowej - wrażliwość na zmiany

| | Zwiększenie o punkty procentowe | Wpływ na wynik finansowy brutto | Zmniejszenie o punkty procentowe | Wpływ na wynik finansowy brutto |
|---|---|---|---|---|
| Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku | | | | |
| Lokaty | +1% | - | -2% | - |
| Kredyty | +1% | - | -2% | - |
| Zobowiązania pozostałe oprocentowane | +1% | - | -2% | - |
| Leasingi | +1% | (8) | -2% | 16 |
| Netto | | (8) | | 16 |
| Okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku | | | | |
| Lokaty | +1% | - | -2% | - |
| Kredyty | +1% | - | -2% | - |
| Zobowiązania pozostałe oprocentowane | +1% | - | -2% | - |
| Leasingi | +1% | (2) | -2% | 4 |
| Netto | | (2) | | 4 |

## 39.2. Ryzyko kredytowe

Podstawową praktyką Grupy Czerwona Torebka Grupy z zakresu zarządzania ryzykiem kredytowym jest dążenie do zawierania transakcji wyłącznie z podmiotami o potwierdzonej wiarygodności. Potencjalni odbiorcy poddawani są przez Grupę procedurom weryfikacji przed przydzieleniem limitu kredytu kupieckiego. Bieżące monitorowanie poziomu należności z tytułu dostaw i usług w przekroju kontrahentów służy obniżaniu poziomu ryzyka kredytowego związanego z tymi aktywami.

Grupa weryfikuje stan należności z tytułu dostaw i usług pod kątem strat z portfela należności. Dwa razy w roku dokonywane są odpisy aktualizujące. Dla należności z tytułu dostaw i usług zakłada się kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Dla udzielonych pożyczek Grupa uznaje, że mają one niskie ryzyko kredytowe, jeżeli nie są przeterminowane na dzień oceny, a pożyczkobiorca potwierdził saldo wierzytelności. W odniesieniu do dłużnych papierów wartościowych notowanych, dla których dostępne są dane finansowe emitentów tych papierów, Grupa przyjmuje, że ryzyko kredytowe jest niskie, jeżeli sytuacja finansowa emitentów tych papierów, oceniona na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych, nie budzi obaw. Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in., gdy przeterminowanie płatności przekracza 60 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni.

W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najbardziej istotną klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, Grupa nie jest narażona na ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania oraz lokalizacji geograficznej dłużnika. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 5 lat.

Wartości brutto poszczególnych grup oraz wysokość odpisów na 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w nocie numer 24.

Na zmiany w odpisie aktualizującym w ciągu okresu wpłynęły przede wszystkim następujące zdarzenia:
- Utworzenie nowych odpisów – 852 tys. PLN,
- Wykorzystanie odpisów 434 tys. PLN oraz
- Odpisanie niewykorzystanych kwot 143 tys. PLN.

Tym samym wartość odpisów na 31.12.2024 zwiększyła się o 275 tys. PLN.

Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w nocie nr 24.

Grupa nie prowadziła negocjacji i nie dokonała ustaleń, które byłyby wynikiem znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego, w wyniku których zmianom uległyby terminy płatności ani w inny sposób zostałyby zmodyfikowane oczekiwane przepływy z posiadanych należności z tytułu dostaw i usług. Grupa posiada należności długoterminowe z tytułu przejęcia wierzytelności (nota 21), należności te w ocenie Grupy są obarczone znikomym ryzykiem kredytowym z uwagi na złożone przez dłużników zabezpieczenia.

Grupa nie przyjmuje zabezpieczeń dla należności z tytułu dostaw i usług z wyjątkiem wpłaconych kaucji.

W ramach prowadzonej działalności Grupa nie nabywa aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

Dla wszystkich składników aktywów finansowych, ich wartość bilansowa najlepiej odzwierciedla maksymalne narażenie Grupy na ryzyko kredytowe.

### 39.3. Ryzyko związane z płynnością

Grupa Czerwona Torebka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy Czerwona Torebka jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz obligacje.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy Czerwona Torebka na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz okres porównawczy według daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

Ryzyko związane z płynnością

| Na dzień 31 grudnia 2024 | Na żądanie | Do 1 roku | Od 1 roku do 3 lat | Od 3 lat do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zobowiązania leasingowe | - | 436 | 362 | - | - | 798 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 20 833 | - | - | - | 20 833 |
| Zob. finansowe (wekslowe) w zamort. koszcie | - | 417 | 413 | 13 548 | 12 211 | 26 589 |
| Zobowiązania z tytułu kaucji | - | 816 | 56 | - | - | 872 |
| Pozostałe zobowiązania | - | 17 890 | 757 | - | - | 18 647 |
| Razem | - | **40 392** | **1 588** | **13 548** | **12 211** | **67 739** |

| Na dzień 31 grudnia 2023 | Na żądanie | Do 1 roku | Od 1 roku do 3 lat | Od 3 lat do 5 lat | Powyżej 5 lat | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zobowiązania leasingowe | - | 132 | 136 | - | - | 268 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | - | 12 706 | - | - | - | 12 706 |
| Zob. finansowe (wekslowe) w zamort. koszcie | - | - | 433 | 466 | 44 522 | 45 421 |
| Zobowiązania z tytułu kaucji | - | 830 | 56 | - | - | 886 |
| Pozostałe zobowiązania | - | 13 169 | 943 | - | - | 14112 |
| | **-** | **26 837** | **1 568** | **466** | **44 522** | **73 393** |

## 39.4. Ryzyko walutowe

Grupa Czerwona Torebka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny.

Na dzień sprawozdawczy Grupa nie identyfikuje ryzyka walutowego w związku z tym, że nie zawiera istotnych transakcji walutowych.

# 40. Instrumenty finansowe

## 40.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy Czerwona Torebka, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

| | | Wartość bilansowa | | Wartość godziwa | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Kategoria zgodnie z MSSF 9* | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) | Poziom wartości godziwej wg MSSF |
| **Aktywa finansowe** | | | | | | |
| Akcje Merlin Group S.A. | *AFwWGWF* | - | - | - | - | 1 |
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności długoterm. | *AFwZK* | 1 102 | 975 | 1 102 | 975 | 3 |
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterm. | *AFwZK* | 928 | 1 904 | 928 | 1 904 | 3 |
| Pozostałe aktywa finansowe (z wyłączeniem pożyczek i instrumentów zabezpieczających) | *AFwZK* | 9 063 | 7 172 | 9 063 | 7 172 | 3 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | *AFwZK* | 23 583 | 18 644 | 23 583 | 18 644 | 3 |
| **Zobowiązania finansowe** | | | | | | |
| Kaucje od najemców | *ZFwZK* | 872 | 886 | 872 | 886 | 3 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | *ZFwZK* | 19 897 | 12 706 | 19 897 | 12 706 | 3 |
| Pozostałe zobowiązania, rezerwy oraz wpłacone depozyty | *ZFwZK* | 68 183 | 24 507 | 68 183 | 24 507 | 3 |
| Zobowiązania wekslowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | *ZFwZK* | 26 589 | 33 130 | 26 589 | 33 130 | 3 |

Użyte skróty:
AFwZK - Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFwWGWF - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zgodnie z najlepszą wiedzą Grupy Czerwona Torebka zaprezentowane dane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczące aktywów i zobowiązań finansowych nie odbiegają w sposób istotny od wartości godziwej.

Grupa Czerwona Torebka na dzień 31 grudnia 2024 roku nie była stroną ani nie posiadała żadnego instrumentu finansowego zabezpieczającego transakcje.

Instrumenty finansowe wykazywane według poziomu 1 wartości godziwej wg MSSF 13 wyceniane są na podstawie aktualnych kursów giełdowych spółki Merlin Group S.A. na ostatni dzień okresu sprawozdawczego z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z tytuły trwałej utraty wartości, rozpoznanych w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023 r. (brak zmian w roku 2024). Odpisów dokonano ze względu na sytuację finansową Merlin Group S. A.

Instrumenty finansowe wykazywane według poziomu 3 wartości godziwej wg MSSF 13 są wyceniane metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem rynkowej stopy procentowej. Wartość bilansowa nie odbiega od wartości godziwej.

## 40.2. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

| | | Wartości ujęte w rachunku wyników | |
|---|---|---|---|
| | *Kategoria zgodnie z MSSF 9* | Na dzień 31 grudnia 2024 | Na dzień 31 grudnia 2023 |
| **Przychody finansowe** | | | |
| Odsetki od lokat środków pieniężnych | *AFwZK* | 443 | 1 007 |
| Odsetki wekslowe | *AFwZK* | 1 007 | 1 253 |
| Odsetki pozostałe | *AFwZK* | 21 | 2 519 |
| **Koszty finansowe** | | | |
| Odsetki kredyty bankowe i pożyczki | *ZFwZK* | - | (47) |
| Zapłacone prowizje bankowe | *ZFwZK* | - | (77) |
| Odsetki od zobowiązań wekslowych | *ZFwZK* | (2 394) | (8 718) |
| Odsetki z tytułu odroczonych płatności zobowiązań | *ZFwZK* | (936) | (736) |

Użyte skróty:
AFwZK - Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
AFwWGWF - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
ZFwZK – Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

**Hierarchia wartości godziwej**

Grupa Czerwona Torebka stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

a) Poziom 1: ceny rynkowe (nie korygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań.
b) Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą.
c) Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej.

Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań.

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z / do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

## 40.3. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy Czerwona Torebka narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Instrumenty finansowe Grupy narażone na ryzyko stopy procentowej

| 31 grudnia 2024<br>Oprocentowanie zmienne | <1 rok | 1-2 lat | 2-3 lat | 3-4 lat | 4-5 lat | **Razem** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aktywa finansowe** | | | | | | |
| Środki pieniężne | 23 583 | - | - | - | - | **23 583** |
| **Pozostałe zobowiązania finansowe:** | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 436 | 362 | - | - | - | **798** |
| **SUMA CAŁKOWITA** | **24 019** | **362** | **0** | **0** | **0** | **24 381** |

| 31 grudnia 2023<br>Oprocentowanie zmienne | <1 rok | 1-2 lat | 2-3 lat | 3-4 lat | 4-5 lat | **Razem** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aktywa finansowe** | | | | | | |
| Środki pieniężne | 18 644 | - | - | - | - | **18 644** |
| **Pozostałe zobowiązania finansowe:** | | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 163 | 41 | - | - | - | **204** |
| **SUMA CAŁKOWITA** | **18 807** | **41** | **0** | **0** | **0** | **18 848** |

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy Czerwona Torebka, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

# 41. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa Czerwona Torebka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Grupa Czerwona Torebka 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, zobowiązania leasingowe, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Zarządzanie kapitałem - Wskaźnik dźwigni

| | Na dzień 31 grudnia 2024 (badane) | Na dzień 31 grudnia 2023 (badane) |
|---|---|---|
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług | 20 833 | 12 706 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 798 | 204 |
| Kaucje od najemców i wpłacone depozyty | 50 152 | 3 500 |
| Pozostałe zobowiązania, zobowiązania podatkowe | 52 132 | 68 465 |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | (23 583) | (18 644) |
| Zadłużenie netto | 100 332 | 66 231 |
| Kapitał własny | 102 616 | 118 891 |
| Kapitał i zadłużenie netto | 202 948 | 185 122 |
| Wskaźnik dźwigni | 0,49 | 0,36 |

## 42. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Czerwona Torebka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku kształtowało się następująco:

Struktura zatrudnienia

| | Okres zakończony 31 grudnia 2023 | Okres zakończony 31 grudnia 2022 |
|---|---|---|
| Zarząd | - | - |
| Zarząd jednostek z Grupy | - | - |
| Administracja | 6 | 5 |
| Dział sprzedaży | - | - |
| **Razem** | **6** | **5** |

## 43. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nastąpiły następujące zdarzenia:

17 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 522.584 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Szósta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (165.785 sztuk), Czternasta - Czerwona Torebka S. A. sp. k. (110.216 sztuk), Piąta - SOVO Group sp. z o. o. sp. k. (81.464 sztuk) oraz Projekt 3 - Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (165.119 sztuk).

23 stycznia 2025 r. Emitent nabył łącznie 407.221 udziałów spółki Czerwona Torebka Sp. z o. o. od jednostek zależnych: Siedemnasta - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (100 sztuk), Projekt - 4 –

Szesnasta Czerwona Torebka S. A. sp. k. sp. k. (72.314 sztuk) oraz Dwudziesta Druga - SOVO Group sp. z o. o. s.k.a. (334.807 sztuk).

Dnia 20.02.2025 r. nastąpiła utrata kontroli nad jednostką zależną SOVO Group Sp. z o. o. Szczegóły przedstawione zostały w nocie 10 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

| **Stanowisko** | **Imię i nazwisko** | **Data** | **Podpis** |
|---|---|---|---|
| Prezes Zarządu | Mateusz Świtalski | 25 kwietnia 2025 | |

*Sprawozdanie zostało sporządzone przez:*

*Głównego Księgowego*
*Sylwia Mazurkiewicz*