

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna

za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2023

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1
DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI**

Gdańsk, dnia 17.05.2024 r.

SPIS TREŚCI

<i>OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA.....</i>	3
<i>WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</i>	4
<i>BILANS.....</i>	11
<i>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....</i>	13
<i>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</i>	14
<i>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</i>	15
<i>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....</i>	16

OŚWIADCZENIE KIEROWNIKA JEDNOSTKI

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd komplementariusza Spółki „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31.12.2023 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 rok,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Dokonane w roku obrotowym zmiany zasad rachunkowości i ich wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2022 (Dane porównywalne) zostały przedstawione w punkcie 3 Dodatkowych informacji i objaśnień.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Wszystkie dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym – w bilansie, rachunku zysków i strat, zestawieniu zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej – zostały wyrażone w polskich złotych.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2023

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane podstawowe

Jednostka działa pod firmą „Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (80-309), Aleja Grunwaldzka 472 C/3 piętro.

Jednostka została zarejestrowana w dniu 13.08.2013 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000473233. Spółce nadano numer statystyczny REGON 221940108, NIP 9571070234.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

PKD 64.99.Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

Pozostała działalność:

PKD 64.20.Z – Działalność holdingów finansowych

PKD 64.92.Z – Pozostałe formy udzielania kredytów

PKD 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 70.10.Z – Działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

PKD 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

PKD 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana

PKD 82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2023 roku wynosi 150.000,00 zł.

Kapitał podstawowy dzieli się na 1000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1000 o wartości minimalnej 50,00 zł; 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł, 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii C o numerach 2001 do 3000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Kierownikiem jednostki spółki komandytowo-akcyjnej jest zgodnie z przepisami prawa komplementariusz prowadzących sprawy spółki. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki – Komplementariusz Olivia Fin Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

2. Czas trwania Jednostki

Czas trwania Jednostki zgodnie z umową jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01.01.2023 roku i kończący się dnia 31.12.2023 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2022. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie.

Na dzień 31.12.2023r. spółka miała ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenia Akcjonariuszy na podstawie uchwały z dnia 17.04.2024 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „D”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedyne akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł. Akcje serii „D” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 6 maja 2024 roku.

Przy ocenie możliwości kontynuacji działalności uwzględniono m.in. sytuację finansową Spółki, w tym ryzyko utraty płynności oraz wpływ na działalność Spółki wojny w Ukrainie i aktualną sytuację makroekonomiczną. Informacje o analizie zagrożeń dla kontynuacji działalności przedstawiono w nocie 2, a informacje o czynnikach i ryzykach mających wpływ na działalność Spółki przedstawiono w nocie 56.

5. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa przewiduje prawo wyboru

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Wynik finansowy Jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

5.1. Bilans

5.1.1. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

5.1.2. Inwestycje długoterminowe

Długoterminowe aktywa finansowe

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Przy ustaleniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji.

Koszty transakcji to koszty poniesione bezpośrednio w związku z przeniesieniem, nabyciem lub zbyciem aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych. Do kosztów transakcji zalicza się w szczególności prowizje maklerskie, w tym za pośrednictwo w nabywaniu lub zbywaniu instrumentów finansowych, opłaty giełdowe i inne nałożone przez uprawnione instytucje w związku z zawarciem transakcji, prowizje za doradztwo, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów.

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji długoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z

dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (dalej: „Rozporządzenie MF o instrumentach finansowych”):

a) „pożyczki udzielone i należności własne”, do których zalicza się pożyczki udzielone i obligacje nabyte bezpośrednio od emitenta – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,

b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności”, do których zaliczyć można obligacje niezakwalifikowane do pozycji pożyczek udzielonych i należności własnych – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,

Skorygowana cena nabycia (zamortyzowany koszt) aktywów finansowych i zobowiązań finansowych stanowi cenę nabycia, w której składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych (wartość początkowa), pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej (kapitału podstawowego), odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy między wartością początkową składnika i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej, a także pomniejszoną o odpisy aktualizujące wartość.

Efektywna stopa procentowa to stopa, za pomocą której następuje zdyskontowanie do bieżącej wartości związanych z instrumentem finansowym przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych w okresie do terminu wymagalności, a w przypadku instrumentów o zmiennej stopie procentowej – do terminu następnego oszacowania przez rynek poziomu odniesienia. Efektywna stopa procentowa stanowi wewnętrzną stopę zwrotu składnika aktywów lub zobowiązania finansowego za dany okres. Przy wyliczeniu skumulowanej kwoty dyskonta aktywów finansowych i zobowiązań finansowych za pomocą efektywnej stopy procentowej uwzględnia się wszelkie opłaty płacone lub otrzymywane przez strony kontraktu (koszty transakcji).

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych, jednostka zalicza odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. Spółka nie miała takich aktywów w latach 2022-2023.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

5.1.3. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług kwalifikuje się do należności krótkoterminowych bez względu na termin ich wymagalności.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

5.1.4. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem MF o instrumentach finansowych“):

- a) „pożyczki udzielone i należności własne”, do których zalicza się pożyczki udzielone i obligacje nabyte bezpośrednio od emitenta – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności”, do których zaliczyć można obligacje niezakwalifikowane do pozycji pożyczek udzielonych i należności własnych – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Środki pieniężne

Środki pieniężne jednostka wykazuje w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatkowo i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

5.1.5. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

Czynne rozliczenia międzyokresowe dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, których termin rozliczenia upływa w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego Jednostka prezentuje w odpowiedniej pozycji aktywów trwałych.

5.1.6. Kapitały własne

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał podstawowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki lub podwyższeniu kapitału zakładowego, zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku oraz nadwyżki osiągniętej z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

5.1.7. Zobowiązania

Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez jednostkę koszty transakcji (głównie prowizja z tytułu emisji obligacji).

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, według skorygowanej ceny nabycia.

Skutki przeszacowania zobowiązań finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia, to jest odpisy z tytułu dyskonta lub premii, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej.

Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

5.2. Rachunek zysków i strat

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriału, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

5.2.1. Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

5.2.2. Koszty

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

5.2.3. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.

Spółka w pozostałych przychodach i kosztach eksploatacyjnych ewidencjonuje również koszty i przychody związane z refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych.

- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków z rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi.
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat z tytułu rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Skutki przeszacowania aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia (z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych i zabezpieczających), to jest odpisy z tytułu dyskonta lub premii, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Przychody z odsetek związane z dłużnymi instrumentami finansowymi ustala się proporcjonalnie do upływu czasu, na poziomie efektywnej dochodowości tych aktywów, do dnia wyłączenia ich z ksiąg rachunkowych i zalicza do przychodów finansowych poszczególnych okresów sprawozdawczych. Przychody z odsetek obejmują naliczone odsetki wyliczone za pomocą efektywnej stopy, jak również wszelkie odpisy dyskonta, premii lub innej różnicy między wartością aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i ich wartością w terminie wymagalności.

5.3. Podatek

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżąca i część odroczonej.

5.3.1. Podatek bieżący

Wynik finansowy brutto koryguje bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

5.3.2. Podatek dochodowy odroczonej

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Gdańsk, dnia 17.05.2024r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2023

BILANS

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy Dane zatwierdzone	Porzedni okres sprawozdawczy Dane porównywalne
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
A. AKTYWA TRWAŁE		251 641 286,35	192 199 399,72	195 599 048,11
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe		0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	11, 18	80 000,00	1 024 446,20	2 824 446,20
1. Od jednostek powiązanych		0,00	1 024 446,20	1 024 446,20
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		80 000,00	0,00	1 800 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe		239 086 585,18	188 880 220,62	184 693 485,22
1. Nieruchomości		0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7	239 086 585,18	188 880 220,62	184 693 485,22
a) w jednostkach powiązanych	4	233 680 563,63	187 080 220,62	184 693 485,22
– inne papiery wartościowe	4	19 078 201,50	17 671 823,52	17 664 228,73
– udzielone pożyczki	4	214 602 362,13	169 408 397,10	167 029 256,49
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	4	5 406 021,55	1 800 000,00	0,00
– udziały lub akcje		0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	4	5 406 021,55	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	1 800 000,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	12 474 701,17	2 294 732,90	8 081 116,69
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	11 669 813,11	0,00	7 338 189,98
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12	804 888,06	2 294 732,90	742 926,71
B. AKTYWA OBROTOWE		24 115 414,13	20 713 545,20	19 244 598,24
I. Zapasy		0,00	0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	11, 18	9 334 765,37	7 602 239,77	7 602 239,77
1. Należności od jednostek powiązanych		1 087 780,40	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne		1 087 780,40	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		8 246 984,97	7 602 239,77	7 602 239,77
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		6 009 882,97	7 106 510,99	7 106 510,99
– do 12 miesięcy		6 009 882,97	7 106 510,99	7 106 510,99
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		437 102,00	445 728,78	445 728,78
c) inne		1 800 000,00	50 000,00	50 000,00
III. Inwestycje krótkoterminowe		14 182 288,24	11 145 516,65	11 146 162,88
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		14 182 288,24	11 145 516,65	11 146 162,88
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	1 204 064,45	1 204 710,68
– udzielone pożyczki	5	0,00	1 204 064,45	1 204 710,68
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32	14 182 288,24	9 941 452,20	9 941 452,20
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach		14 182 288,24	9 941 452,20	9 941 452,20
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	598 360,52	1 965 788,78	496 195,59
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		275 756 700,48	212 912 944,92	214 843 646,35

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2023

PASYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2023	Dane zatwierdzone 31.12.2022	Dane porównywalne 31.12.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		-1 235 693,35	1 426 384,19	-1 267 361,71
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	13	150 000,00	100 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		11 400 135,00	6 451 000,00	6 451 000,00
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		11 400 135,00	6 451 000,00	6 451 000,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-7 818 361,72	-5 485 523,63	-5 485 523,63
VI. Zysk (strata) netto	14	-4 967 466,63	360 907,82	-2 332 838,08
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		276 992 393,83	211 486 560,73	216 111 008,06
I. Rezerwy na zobowiązania	15	8 757 111,51	0,00	5 462 383,79
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	8 757 111,51	0,00	5 462 383,79
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	16, 19	201 720 437,83	210 930 486,83	210 092 550,37
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		201 720 437,83	210 930 486,83	210 092 550,37
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	201 720 437,83	210 930 486,83	210 092 550,37
III. Zobowiązania krótkoterminowe	19	66 514 844,49	556 073,90	556 073,90
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0,00	303 868,61	303 868,61
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	289 756,85	289 756,85
- do 12 miesięcy		0,00	289 756,85	289 756,85
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne		0,00	14 111,76	14 111,76
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		66 514 844,49	252 205,29	252 205,29
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	53	66 362 294,67	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		151 425,77	249 372,72	249 372,72
- do 12 miesięcy		151 425,77	249 372,72	249 372,72
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		1 124,05	2 832,57	2 832,57
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00	0,00
i) inne		0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne		0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
PASYWA RAZEM		275 756 700,48	212 912 944,92	214 843 646,35

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy Dane zatwierdzone	Porzedni okres sprawozdawczy Dane porównywalne
		Rok 2023	Rok 2022	Rok 2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	24	987 427,61	2 244 327,79	1 486 223,18
I. Amortyzacja		0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii		0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce		933 605,39	2 235 343,00	1 477 238,39
IV. Podatki i opłaty, w tym:		1 089,12	367,00	367,00
V. Wynagrodzenia		36 000,00	2 714,31	2 714,31
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:		6 706,80	787,39	787,39
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		10 026,30	5 116,09	5 116,09
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)		-987 427,61	-2 244 327,79	-1 486 223,18
D. Pozostałe przychody operacyjne	25	9 573,98	2 854 964,85	2 854 964,85
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
II. Dotacje		0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne		9 573,98	2 854 964,85	2 854 964,85
E. Pozostałe koszty operacyjne	25	13 082,66	2 748 772,71	2 748 772,71
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne		13 082,66	2 748 772,71	2 748 772,71
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)		-990 936,29	-2 138 135,65	-1 380 031,04
G. Przychody finansowe		19 803 539,01	20 997 971,44	18 611 882,28
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	49	19 803 539,01	20 975 934,18	18 589 845,02
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
V. Inne		0,00	22 037,26	22 037,26
H. Koszty finansowe		24 816 964,77	18 498 927,97	21 440 495,50
I. Odsetki, w tym:	55	23 525 830,28	17 609 535,39	20 551 102,92
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
IV. Inne		1 291 134,49	889 392,58	889 392,58
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)		-6 004 362,05	360 907,82	-4 208 644,26
J. Podatek dochodowy	27, 28, 29	-1 036 895,42	0,00	-1 875 806,18
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)		-4 967 466,63	360 907,82	-2 332 838,08

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Treść	Bieżący okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy Dane zatwierdzone	Porzedni okres sprawozdawczy Dane porównywalne
	Rok 2023	Rok 2022	Rok 2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 426 384,19	1 065 476,37	1 065 476,37
– korekta błędów podstawowych	-2 693 745,90	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	-1 267 361,71	1 065 476,37	1 065 476,37
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000,00	100 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	50 000,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	50 000,00	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	50 000,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	150 000,00	100 000,00	100 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 451 000,00	6 451 000,00	6 451 000,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 949 135,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	4 949 135,00	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	4 949 135,00	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	11 400 135,00	6 451 000,00	6 451 000,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-5 124 615,81	-5 485 523,63	-5 485 523,63
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5 124 615,81	5 485 523,63	5 485 523,63
– korekta błędów roku 2022	2 693 745,91	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 818 361,72	5 485 523,63	5 485 523,63
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	7 818 361,72	5 485 523,63	5 485 523,63
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-7 818 361,72	-5 485 523,63	-5 485 523,63
6. Wynik netto	-4 967 466,63	360 907,82	-2 332 838,08
a) zysk netto	0,00	360 907,82	0,00
b) strata netto	4 967 466,63	0,00	2 332 838,08
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-1 235 693,35	1 426 384,19	-1 267 361,71
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-1 235 693,35	1 426 384,19	-1 267 361,71

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Treść	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Porzedni okres sprawozdawczy Dane zatwierdzone	Porzedni okres sprawozdawczy Dane porównywalne
		Rok 2023	Rok 2022	Rok 2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto		-4 967 466,63	360 907,82	-2 332 838,09
II. Korekty razem		1 587 647,02	-6 294 543,65	-3 600 797,74
1. Amortyzacja		0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-58 194,85	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 291 449,70	-3 116 232,48	1 453 319,62
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		8 757 111,51	0,00	5 462 383,79
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności		931 920,61	-2 155 718,61	-2 155 718,61
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	-403 524,08	-1 241 796,36	-1 241 796,36
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-11 931 115,87	219 203,80	-7 118 986,18
10. Inne korekty		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-3 379 819,61	-5 933 635,83	-5 933 635,83
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				0,00
I. Wpływy		22 001 026,21	15 263 198,99	15 263 198,99
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych		0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		22 001 026,21	15 263 198,99	15 263 198,99
a) w jednostkach powiązanych		22 001 026,21	15 057 456,53	15 057 456,53
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		20 500 000,00	14 300 000,00	14 300 000,00
– odsetki		1 501 026,21	757 456,53	757 456,53
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	205 742,46	205 742,46
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	200 000,00	200 000,00
– odsetki		0,00	5 742,46	5 742,46
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		-56 300 000,00	-15 900 000,00	-15 900 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych		0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-56 300 000,00	-15 900 000,00	-15 900 000,00
a) w jednostkach powiązanych		-56 300 000,00	-15 900 000,00	-15 900 000,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-56 300 000,00	-15 900 000,00	-15 900 000,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		0,00	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-34 298 973,79	-636 801,01	-636 801,01
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy		99 089 288,00	44 825 000,00	44 825 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		4 999 135,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		94 090 153,00	44 825 000,00	44 825 000,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		-57 227 853,41	-40 619 631,94	-40 619 631,94
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku		0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		0,00	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-34 057 000,00	-26 462 960,00	-26 462 960,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00	0,00
8. Odsetki		-23 170 853,41	-14 156 671,94	-14 156 671,94
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		41 861 434,59	4 205 368,06	4 205 368,06
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)		4 182 641,19	-2 365 068,78	-2 365 068,78
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		4 240 836,04	-2 365 068,78	-2 354 914,39
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-58 194,85	0,00	10 154,39
F. Środki pieniężne na początek okresu	32	9 951 606,59	12 306 520,98	12 306 520,98
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	32	14 134 247,78	9 941 452,20	9 951 606,59
– o ograniczonej możliwości dysponowania	22	0,00	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1 Połączenie spółek

W roku obrotowym 2023 nie miało miejsce połączenie spółek

Nota 2 Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Na dzień 31.12.2023r. spółka miała ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenia Akcjonariuszy na podstawie uchwały z dnia 17.04.2024 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „D”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedyne akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł. Akcje serii „D” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 6 maja 2024 roku.

Wspólnicy zadeklarowali wsparcie dla spółki w przypadku problemów płatniczych. W związku z powyższym zarząd uważa, że założenie kontynuowania działalności jest zasadne.

Informacje o czynnikach i ryzykach mających wpływ na działalność Spółki przedstawiono w notcie 56.

Nota 3 Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i korekta błędów lat ubiegłych

Spółka jest emitentem papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w ASO od dnia podjęcia przez Zarząd GPW uchwały o wprowadzeniu obligacji do obrotu w ASO, tj. 8 listopada 2022 r.

W związku z tym spółka od tej daty nie ma prawa do stosowania uproszczeń przewidzianych w ustawie o rachunkowości, a z których wcześniej korzystała.

W roku obrotowym Spółka (tj. Kierownik jednostki Zarząd Komplementariusza Olivia Fin Sp. z o.o.) dokonała następujących zmian zasad rachunkowości:

- Spółka ma obowiązek kalkulacji podatku odroczonego od wszystkich rozpoznanych różnic przejściowych,
- Spółka zmieniła zasady wyceny aktywów finansowych i zobowiązań finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (dalej: „Rozporządzenie MF o instrumentach finansowych”).

Opis polityki rachunkowości spółki został odpowiednio zaktualizowany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Uproszczenia te zostały błędnie zastosowane do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Zmiana wskazanych wyżej zasad rachunkowości spowodowała konieczność wprowadzenia do sprawozdania finansowego następujących korekt:

1. Spółka dokonała wyceny posiadanych aktywów finansowych w skorygowanej cenie nabycia przy użyciu efektywnej stopy procentowej w miejsce wcześniej stosowanej wyceny w wartości nominalnej wraz z naliczonymi odsetkami na dzień wyceny,

2. Spółka dokonała wyceny posiadanych zobowiązań finansowych w skorygowanej cenie nabycia przy użyciu efektywnej stopy procentowej w miejsce wcześniej stosowanej wyceny w wartości nominalnej wraz z naliczonymi odsetkami na dzień wyceny,
3. Spółka sporządziła kalkulacje podatku odroczonego od wszystkich różnic przejściowych oraz dokonała analizy możliwości realizowalności aktywa z tytułu tego podatku, spółka nie stwierdziła konieczności tworzenia odpisu aktualizującego wartość aktywa i ujęła w księgach i sprawozdaniu rezerwę na podatek odroczonego oraz aktywo z tytułu podatku odroczonego w pełnej wysokości.

Dodatkowo spółka skorygowała prezentację depozytów zabezpieczających emisje obligacji pierwotnie błędnie ujętych jako inne długoterminowe inwestycje finansowe zamiast inne należności długoterminowe.

Wpływ korekty tego błędu na podstawowe elementy sprawozdania finansowego za rok 2022 został zaprezentowany poniżej. Kolumna dane zatwierdzone odnosi się do danych z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2022, natomiast kolumna oznaczona „dane porównywalne” zawiera dane za rok 2022 po uwzględnieniu korekty błędów lat ubiegłych.

Bilans

Poz.	Nazwa pozycji	31.12.2022 Dane zatwierdzone	Wycena aktywów finansowych	Reklasyfikacja depozytu zabezpieczającego	Wycena zobowiązań finansowych	Podatek odroczony	31.12.2022 Dane porównywalne
A	Aktywa trwałe	192 199 399,72	-2 386 735,40	0,00	-1 551 806,19	7 338 189,98	195 599 048,11
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	1 024 446,20	0,00	1 800 000,00	0,00	0,00	2 824 446,20
1	Od jednostek powiązanych	1 024 446,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1 024 446,20
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	1 800 000,00	0,00	0,00	1 800 000,00
IV	Inwestycje długoterminowe	188 880 220,62	-2 386 735,40	-1 800 000,00	0,00	0,00	184 693 485,22
1	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	188 880 220,62	-2 386 735,40	-1 800 000,00	0,00	0,00	184 693 485,22
a)	w jednostkach powiązanych	187 080 220,62	-2 386 735,40	0,00	0,00	0,00	184 693 485,22
- (1)	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- (2)	inne papiery wartościowe	17 671 823,52	-7 594,79	0,00	0,00	0,00	17 664 228,73
- (3)	udzielone pożyczki	169 408 397,10	-2 379 140,61	0,00	0,00	0,00	167 029 256,49
- (4)	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	1 800 000,00	0,00	-1 800 000,00	0,00	0,00	0,00
- (1)	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- (2)	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- (3)	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- (4)	inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	0,00	-1 800 000,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 294 732,90	0,00	0,00	-1 551 806,19	7 338 189,98	8 081 116,69
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	7 338 189,98	7 338 189,98
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 294 732,90	0,00	0,00	-1 551 806,19	0,00	742 926,71

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2023

Poz.	Nazwa pozycji	31.12.2022 Dane zatwierdzone	Wycena aktywów finansowych	Reklasyfikacja depozytu zabezpieczającego	Wycena zobowiązań finansowych	Podatek odroczony	31.12.2022 Dane porównywalne
B	Aktywa obrotowe	20 713 545,20	646,23	0,00	-1 469 593,19	0,00	19 244 598,24
I	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	7 602 239,77	0,00	0,00	0,00	0,00	7 602 239,77
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 145 516,65	646,23	0,00	0,00	0,00	11 146 162,88
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 145 516,65	646,23	0,00	0,00	0,00	11 146 162,88
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(1) udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(3) udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(4) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	1 204 064,45	646,23	0,00	0,00	0,00	1 204 710,68
	-(1) udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(2) inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(3) udzielone pożyczki	1 204 064,45	646,23	0,00	0,00	0,00	1 204 710,68
	-(4) inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 941 452,20	0,00	0,00	0,00	0,00	9 941 452,20
	-(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 941 452,20	0,00	0,00	0,00	0,00	9 941 452,20
	-(2) inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-(3) inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 965 788,78	0,00	0,00	-1 469 593,19	0,00	496 195,59
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Suma aktywów	212 912 944,92	-2 386 089,16	0,00	-3 021 399,38	7 338 189,98	214 843 646,35

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2023

Poz.	Nazwa pozycji	31.12.2022 Dane zatwierdzone	Wycena aktywów finansowych	Wycena aktywów finansowych	Wycena zobowiązań finansowych	Podatek odroczony	31.12.2022 Dane porównywalne
A	Kapitał (fundusz) własny	1 426 384,19	-2 386 089,16	0,00	-2 183 462,92	1 875 806,18	-1 267 361,71
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 451 000,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 485 523,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-5 485 523,63
VI	Zysk (strata) netto	360 907,82	-2 386 089,16	0,00	-2 183 462,92	1 875 806,18	-2 332 838,08
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	211 486 560,73	0,00	0,00	-837 936,46	5 462 383,79	216 111 008,06
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	5 462 383,79	5 462 383,79
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	5 462 383,79	5 462 383,79
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	210 930 486,83	0,00	0,00	-837 936,46	0,00	210 092 550,37
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	210 930 486,83	0,00	0,00	-837 936,46	0,00	210 092 550,37
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	210 930 486,83	0,00	0,00	-837 936,46	0,00	210 092 550,37
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e)	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	556 073,90	0,00	0,00	0,00	0,00	556 073,90
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Suma pasywów	212 912 944,92	-2 386 089,16	0,00	-3 021 399,38	7 338 189,98	214 843 646,35

Rachunek zysków i strat

Poz.	Nazwa pozycji	31.12.2022 Dane zatwierdzone	Wycena aktywów finansowych	Wycena aktywów finansowych	Wycena zobowiązań finansowych	Podatek odroczoney	31.12.2022 Dane porównywalne
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	2 244 327,79	0,00	0,00	-758 104,61	0,00	1 486 223,18
I	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Usługi obce	2 235 343,00	0,00	0,00	-758 104,61	0,00	1 477 238,39
IV	Podatki i opłaty, w tym:	367,00	0,00	0,00	0,00	0,00	367,00
V	Wynagrodzenia	2 714,31	0,00	0,00	0,00	0,00	2 714,31
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w	787,39	0,00	0,00	0,00	0,00	787,39
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	5 116,09	0,00	0,00	0,00	0,00	5 116,09
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-2 244 327,79	0,00	0,00	758 104,61	0,00	-1 486 223,18
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 854 964,85	0,00	0,00	0,00	0,00	2 854 964,85
E	Pozostałe koszty operacyjne	2 748 772,71	0,00	0,00	0,00	0,00	2 748 772,71
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-2 138 135,65	0,00	0,00	758 104,61	0,00	-1 380 031,04
G	Przychody finansowe	20 997 971,44	-2 386 089,16	0,00	0,00	0,00	18 611 882,28
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	20 975 934,18	-2 386 089,16	0,00	0,00	0,00	18 589 845,02
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V	Inne	22 037,26	0,00	0,00	0,00	0,00	22 037,26
H	Koszty finansowe	18 498 927,97	0,00	0,00	2 941 567,53	0,00	21 440 495,50
I	Odsetki, w tym:	17 609 535,39	0,00	0,00	2 941 567,53	0,00	20 551 102,92
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne	889 392,58	0,00	0,00	0,00	0,00	889 392,58
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	360 907,82	-2 386 089,16	0,00	-2 183 462,92	0,00	-4 208 644,26
J	Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 875 806,18	-1 875 806,18
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	360 907,82	-2 386 089,16	0,00	-2 183 462,92	1 875 806,18	-2 332 838,08

Rachunek przepływów pieniężnych

	31.12.2022 Dane zatwierdzone	Wycena aktywów finansowych	Wycena zobowiązań finansowych	Podatek odroczony	31.12.2022 Dane porównywalne
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I. Zysk (strata) netto	360 907,82	-2 386 089,17	-2 183 462,93	1 875 806,19	-2 332 838,09
II. Korekty razem	-6 294 543,65	2 386 089,17	2 183 462,93	-1 875 806,19	-3 600 797,74
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 116 232,48	2 386 089,17	2 183 462,93	0,00	1 453 319,62
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	5 462 383,79	5 462 383,79
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-2 155 718,61	0,00	0,00	0,00	-2 155 718,61
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 241 796,36	0,00	0,00	0,00	-1 241 796,36
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	219 203,80	0,00	0,00	-7 338 189,98	-7 118 986,18
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-5 933 635,83	0,00	0,00	0,00	-5 933 635,83
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Wpływy	15 263 198,53	0,00	0,00	0,00	15 263 198,53
II. Wydatki	-15 900 000,00	0,00	0,00	0,00	-15 900 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-636 801,47	0,00	0,00	0,00	-636 801,47
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-15 900 000,00	0,00	0,00	0,00	-15 900 000,00
I. Wpływy	44 825 000,00	0,00	0,00	0,00	44 825 000,00
II. Wydatki	-40 619 631,94	0,00	0,00	0,00	-40 619 631,94
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	4 205 368,06	0,00	0,00	0,00	4 205 368,06
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)	-2 365 069,24	0,00	0,00	0,00	-2 365 069,24
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 365 068,78	0,00	0,00	0,00	-2 365 068,78
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 306 520,98	0,00	0,00	0,00	12 306 520,98
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	9 941 452,20	0,00	0,00	0,00	9 941 452,20
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 4 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

<i>Dane zatwierdzone</i>	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	15 849 407,89	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	86 946 000,00	0,00	100 350 732,54
Zwiększenia, w tym:	0,00	1 822 415,63	91 275 721,50	0,00	93 098 137,13
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	15 900 000,00	0,00	15 900 000,00
– naliczenie odsetek	0,00	1 822 415,63	16 100 475,54	0,00	17 922 891,17
– przemieszczenie wewnętrzne **	0,00	0,00	59 275 245,96	0,00	59 275 245,96
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	15 057 456,53	0,00	15 057 456,53
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	14 300 000,00	0,00	14 300 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	757 456,53	0,00	757 456,53
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	17 671 823,52	169 408 397,10	0,00	187 080 220,62
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	142 846 000,00	0,00	156 250 732,54

<i>Dane porównywalne</i>	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	15 849 407,89	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	86 946 000,00	0,00	100 350 732,54
Zwiększenia, w tym:	0,00	1 814 820,84	88 896 580,89	0,00	90 711 401,73
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	15 900 000,00	0,00	15 900 000,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	1 814 820,84	13 721 334,93	0,00	15 536 155,77
– przemieszczenie wewnętrzne **	0,00	0,00	59 275 245,96	0,00	59 275 245,96
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	15 057 456,53	0,00	15 057 456,53
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	14 300 000,00	0,00	14 300 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	757 456,53	0,00	757 456,53
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	17 664 228,73	167 029 256,49	0,00	184 693 485,22
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	142 846 000,00	0,00	156 250 732,54

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 <i>Dane zatwierdzone</i>	0,00	17 671 823,52	169 408 397,10	0,00	187 080 220,62
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	142 846 000,00	0,00	156 250 732,54
<i>Korekta błędów lat ubiegłych*</i>	<i>0,00</i>	<i>-7 594,79</i>	<i>-2 379 140,61</i>	<i>0,00</i>	<i>-2 386 735,40</i>
Stan na 31 grudnia 2022 po korekcie <i>Dane porównywalne</i>	0,00	17 664 228,73	167 029 256,49	0,00	184 693 485,22
Zwiększenia, w tym:	0,00	1 413 972,77	73 435 102,04	0,00	74 849 074,81
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	56 300 000,00	0,00	56 300 000,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	1 413 972,77	17 135 102,04	0,00	18 549 074,81
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	25 861 996,40	0,00	25 861 996,40
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	20 500 000,00	0,00	20 500 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	1 501 026,21	0,00	1 501 026,21
– przemieszczenie wewnętrzne**	0,00	0,00	3 860 970,19	0,00	3 860 970,19
Stan na 31 grudnia 2023	0,00	19 078 201,50	214 602 362,13	0,00	233 680 563,63
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	175 146 000,00	0,00	188 550 732,54

W bilansie w pozycji „inne papiery wartościowe” Spółka prezentuje zakupione dłużne papiery wartościowe (obligacje).

*W pozycji korekta błędów lat ubiegłych spółka ujęła skutki wyceny aktywów finansowych wg skorygowanej ceny nabycia na 31/12/2022

** pozycja przemieszczenia wewnętrzne dotyczy reklasyfikacji pomiędzy pozycjami długo i krótkoterminowymi lub przemieszczeniem z jednostek powiązanych do jednostek pozostałych

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2023

Specyfikacja inwestycji długoterminowych w jednostkach powiązanych zaliczanych do kategorii pożyczki udzielone i należności własne:

	<i>31.12.2022 Dane zatwierdzone</i>			<i>31.12.2022 Dane porównywalne</i>			<i>31.12.2023</i>			Oprocentowanie	Termin wykupu
	Kwota	Odsetki	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem		
Obligacje:	13 404 732,54	4 267 090,98	17 671 823,52	13 404 732,54	4 259 496,19	17 664 228,73	13 404 732,54	5 673 468,96	19 078 201,50		
Olivia Prime B Sp. z o.o.	13 404 732,54	4 267 090,98	17 671 823,52	13 404 732,54	4 259 496,19	17 664 228,73	13 404 732,54	5 673 468,96	19 078 201,50	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2029

	<i>31.12.2022 Dane zatwierdzone</i>			<i>31.12.2022 Dane porównywalne</i>			<i>31.12.2023</i>			Oprocentowanie	Termin wykupu
	Kwota	Odsetki	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem		
Pożyczki:	142 846 000,00	26 562 397,10	169 408 397,10	142 846 000,00	24 183 256,49	167 029 256,49	175 146 000,00	39 456 362,13	214 602 362,13		
Olivia Star S.A.	27 746 000,00	5 448 462,96	33 194 462,96	27 746 000,00	5 259 027,32	33 005 027,32	27 746 000,00	8 536 424,85	36 282 424,85	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2034
OBC Sp. z o.o.	20 000 000,00	4 412 702,35	24 412 702,35	20 000 000,00	4 536 887,13	24 536 887,13	0,00	0,00	0,00	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2025
Olivia Prime B Sp. z o.o.	59 200 000,00	12 166 574,24	71 366 574,24	59 200 000,00	10 529 485,36	69 729 485,36	65 200 000,00	16 974 051,87	82 174 051,87	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	449 677,59	449 677,59	0,00	449 677,59	449 677,59	69 000 000,00	8 801 044,97	77 801 044,97		
w tym	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	50 300 000,00	1 796 716,88	52 096 716,88	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2028
	0,00	449 677,59	449 677,59	0,00	449 677,59	449 677,59	18 700 000,00	7 004 328,09	25 704 328,09	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2025
TP3 Sp. z o.o.	14 500 000,00	2 008 810,54	16 508 810,54	14 500 000,00	1 710 196,44	16 210 196,44	3 100 000,00	1 899 227,09	4 999 227,09	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2025
Materida Sp.z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	18 811,74	18 811,74	0,00	21 355,01	21 355,01	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2026
Olivia Home Platynowy Park Sp. z o.o.	17 900 000,00	1 683 895,45	19 583 895,45	17 900 000,00	1 318 200,72	19 218 200,72	10 100 000,00	3 224 258,34	13 324 258,34		
w tym	3 000 000,00	440 681,92	3 440 681,92	3 000 000,00	358 250,46	3 358 250,46	0,00	600 917,67	600 917,67	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2025
	14 900 000,00	1 243 213,53	16 143 213,53	14 900 000,00	959 950,26	15 859 950,26	10 100 000,00	2 623 340,67	12 723 340,67	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2026
Construction + Sp. z o.o.	3 500 000,00	392 273,97	3 892 273,97	3 500 000,00	360 970,19	3 860 970,19	0,00	0,00	0,00	8%	31.12.2025

<i>Dane zatwierdzone</i>	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	0,00	57 882 176,17	1 800 000,00	59 682 176,17
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	55 500 000,00	1 800 000,00	57 300 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	2 802 876,70	0,00	2 802 876,70
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	2 802 876,70	0,00	2 802 876,70
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	60 685 052,87	0,00	60 685 052,87
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	5 742,46	0,00	5 742,46
– przemieszczenie wewnętrzne**	0,00	0,00	60 479 310,41	0,00	60 479 310,41
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00

<i>Dane porównywalne</i>	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	0,00	57 882 176,17	1 800 000,00	59 682 176,17
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	55 500 000,00	1 800 000,00	57 300 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	2 802 876,70	0,00	2 802 876,70
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	0,00	2 802 876,70	0,00	2 802 876,70
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	60 685 052,87	1 800 000,00	62 485 052,87
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	5 742,46	0,00	5 742,46
– przemieszczenie wewnętrzne**	0,00	0,00	60 479 310,41	1 800 000,00	62 279 310,41
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 <i>Dane zatwierdzone</i>	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00
<i>Korekta błędów lat ubiegłych*</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-1 800 000,00</i>	<i>-1 800 000,00</i>
Stan na 31 grudnia 2022 po korekcie <i>Dane porównywalne</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	5 406 021,55	0,00	5 406 021,55
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	0,00	271 115,41	0,00	271 115,41
– przemieszczenie wewnętrzne **	0,00	0,00	5 134 906,14	0,00	5 134 906,14
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2023	0,00	0,00	5 406 021,55	0,00	5 406 021,55
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00

*W pozycji inne długoterminowe aktywa finansowe spółka błędnie prezentowała wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy w kwocie 1,8 mln zł, która prawidłowo powinna być ujęta w pozycji inne należności długoterminowe. Korekta ta została ujęta w wierszu korekta błędów lat ubiegłych.

** pozycja przemieszczenia wewnętrzne dotyczy reklasyfikacji pomiędzy pozycjami długo i krótkoterminowymi lub przemieszczeniem z jednostek powiązanych do jednostek pozostałych

Specyfikacja inwestycji długoterminowych w jednostkach pozostałych zaliczanych do kategorii pożyczki udzielone i należności własne:

	31.12.2022 Dane zatwierdzone			31.12.2022 Dane porównywalne			31.12.2023			Oprocentowanie	Termin wykupu
	Kwota	Odsetki	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem		
Pożyczki:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 500 000,00	906 021,57	5 406 021,57		
Construction + Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	3 500 000,00	632 085,62	4 132 085,62	8%	31.12.2025
Olivia Serwis Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	0	1 000 000,00	273 935,95	1 273 935,95	WIBOR 3M+ 2,5%	31.12.2028

Nota 5 Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych

<i>Dane zatwierdzone</i>	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne **	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00

<i>Dane porównywalne</i>	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 1 stycznia 2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	1 204 710,68	0,00	1 204 710,68
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	0,00	646,23	0,00	646,23
– przemieszczenie wewnętrzne **	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2022	0,00	0,00	1 204 710,68	0,00	1 204 710,68
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00

	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych				
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na 31 grudnia 2022 <i>Dane zatwierdzone</i>	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Korekta błędów lat ubiegłych*</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>646,23</i>	<i>0,00</i>	<i>646,23</i>
Stan na 31 grudnia 2022 po korekcie <i>Dane porównywalne</i>	0,00	0,00	1 204 710,68	0,00	1 204 710,68
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	69 225,27	0,00	69 225,27
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	0,00	69 225,27	0,00	69 225,27
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	1 273 935,95	0,00	1 273 935,95
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne**	0,00	0,00	1 273 935,95	0,00	1 273 935,95
Stan na 31 grudnia 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*W pozycji korekta błędów lat ubiegłych spółka ujęła skutki wyceny aktywów finansowych wg skorygowanej ceny nabycia na 31/12/2022

** pozycja przemieszczenia wewnętrzne dotyczy reklasyfikacji pomiędzy pozycjami długo i krótkoterminowymi lub przemieszczeniem z jednostek powiązanych do jednostek pozostałych

Specyfikacja inwestycji krótkoterminowych w jednostkach pozostałych zaliczanych do kategorii pożyczki udzielone i należności własne:

	31.12.2022 Dane zatwierdzone			31.12.2022 Dane porównywalne			31.12.2023			Oprocentowanie	Termin wykupu
	Kwota	Odsetki	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem		
Pożyczki:	1 000 000,00	204 064,45	1 204 064,45	1 000 000,00	204 710,69	1 204 710,69	0,00	0,00	0,00		
Olivia Serwis Sp. z o.o.	1 000 000,00	204064,45	1 204 064,45	1 000 000,00	204710,69	1 204 710,69	0,00	0,00	0,00	8%	31.12.2023

Nota 6 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

W 2023 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości długoterminowych rozliczeń międzyokresowych i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

Nota 7 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

W 2023 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

Nota 8 Środki trwałe – według tytułów własności

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie – Spółka nie jest użytkownikiem żadnych gruntów wieczystych.

Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu operacyjnego – Spółka nie wykorzystywała na własne potrzeby środków trwałych za wyjątkiem najmu lokalu biurowego od podmiotu niepowiązanego. Umowa ta nie spełnia przesłanek z art. 3 ust 4 i 5 ustawy o rachunkowości uznania jej za umowę leasingu.

Nota 9 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Planowane na następny rok nakłady wynoszą 0,00 zł, w tym na ochronę środowiska 0,00 zł.

Nota 10 Informacje dotyczące posiadanych papierów wartościowych lub praw

Spółka nie jest właścicielem papierów wartościowych innych niż obligacje opisane w nocie nr 4.

Nota 11 Odpisy aktualizujące wartość należności

W 2023 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych i długoterminowych.

Nota 12 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	804 888,06	2 294 732,90	742 926,71
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	582 237,06	742 926,71	742 926,71
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	222 651,00	0,00	0,00
3. Prowizje z tytułu emisji obligacji	0,00	1 551 806,19	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	598 360,52	1 965 788,78	496 195,59
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	595 930,65	493 466,82	493 466,82
2. Składki członkowskie	2 429,87	2 728,77	2 728,77
3. Prowizje z tytułu emisji obligacji	0,00	1 469 593,19	0,00

W latach 2022 i 2023 spółka nie tworzyła biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Nota 13 Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2023 roku

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1.000	imienne	A	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1.000	imienne	B	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1.000	imienne	C	50	50 000,00
Razem	3.000			50	150 000,00

Nota 14 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd planuje pokryć Stratę netto w wysokości 4 967 466,63 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., z przyszłych zysków Spółki.

Zysk netto w wysokości 360 907,82 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21.09.2023 r., został przeznaczony na pokrycie strat z lat poprzednich.

Nota 15 Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

Spółka nie tworzyła rezerw na zobowiązania w latach 2022-2023

Nota 16 Zobowiązania długoterminowe struktura czasowa wg terminów zapadalności

2023	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	66 362 294,67	159 329 431,93	42 391 005,90	0,00	268 082 732,50
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	66 362 294,67	159 329 431,93	42 391 005,90	0,00	268 082 732,50

2022 Dane zatwierdzone	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	180 623 403,92	30 307 082,91	0,00	210 930 486,83
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	180 623 403,92	30 307 082,91	0,00	210 930 486,83

2022 Dane porównywalne	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	180 218 379,47	29 874 170,90	0,00	210 092 550,37
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	180 218 379,47	29 874 170,90	0,00	210 092 550,37

W wartości wyemitowanych obligacji spółka uwzględniła koszty emisji w kwocie 3.848.133,04 na 31.12.2023 oraz 3.118.575,86 zł na 31.12.2022

Nota 17 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Na dzień 31 grudnia 2023 r. spółka nie miała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Nota 18 Powiązania między pozycjami składników aktywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota brutto roku obrotowego	Odpisy aktualizujące wartość	Dane zatwierdzone		Dane porównywalne	
			Kwota brutto roku poprzedzającego	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto roku poprzedzającego	Odpisy aktualizujące wartość
1. Należności od jednostek powiązanych	1 087 780,40	0,00	1 024 446,20	0,00	1 024 446,20	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	1 024 446,20	0,00	1 024 446,20	0,00
b) krótkoterminowe	1 087 780,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne należności	1 087 780,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	8 326 984,97	0,00	7 602 239,77	0,00	9 402 239,77	0,00
a) długoterminowe	80 000,00	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	0,00
– inne należności	80 000,00	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	0,00
b) krótkoterminowe	8 326 984,97	0,00	7 602 239,77	0,00	7 602 239,77	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	6 009 882,97	0,00	7 106 510,99	0,00	7 106 510,99	0,00
– do 12 miesięcy	6 009 882,97	0,00	7 106 510,99	0,00	7 106 510,99	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	437 102,00	0,00	445 728,78	0,00	445 728,78	0,00
– inne należności	1 800 000,00	0,00	50 000,00	0,00	50 000,00	0,00

Na dzień 31.12.2022 w pozycji należności długoterminowe od podmiotów powiązanych spółka prezentuje kaucję wpłaconą z tytułu umowy najmu lokalu wykorzystywanego do dalszego podnajmu w ramach pozostałej działalności operacyjnej. Kaucja ta na dzień 31.12.2023 została zaprezentowana jako należność krótkoterminowa. Zwrot kaucji nastąpił w dniu 30.01.2024r. Spółka zaprzestała wynajmu dla celów podnajmu z końcem roku 2022.

Na dzień 31.12.2023 w pozycji inne krótkoterminowe należności od podmiotów powiązanych spółka prezentuje kaucje wpłaconą wynajmującemu oraz poręcznie dotyczące zabezpieczenia spłaty obligacji (nadpłata) a w innych należnościach od podmiotów niepowiązanych prezentuje wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy.

Nota 19 Powiązania między pozycjami składników pasywów w bilansie

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
1. Zobowiązania od jednostek powiązanych	0,00	303 868,61	303 868,61
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	303 868,61	303 868,61
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	289 756,85	289 756,85
– do 12 miesięcy	0,00	289 756,85	289 756,85
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	14 111,76	14 111,76
2. Zobowiązania od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania od pozostałych jednostek	268 235 282,32	211 182 692,12	210 344 755,66
a) długoterminowe	201 720 437,83	210 930 486,83	210 092 550,37
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	201 720 437,83	210 930 486,83	210 092 550,37
b) krótkoterminowe	66 514 844,49	252 205,29	252 205,29
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	66 362 294,67	0,00	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	151 425,77	249 372,72	249 372,72
– do 12 miesięcy	151 425,77	249 372,72	249 372,72
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 124,05	2 832,57	2 832,57
– z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00

Wzrost zobowiązań krótkoterminowych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynika z reklasyfikacji zobowiązań wg terminu wymagalności. Terminy wymagalności poszczególnych emisji obligacji pokazano w notach nr 52 i nr 53.

Nota 20 Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r. w spółce nie było zobowiązań warunkowych.

Nota 21 Informacje o aktywach wycenianych w wartości godziwej niebędących instrumentami finansowymi

W spółce na 31.12.2023 i 31.12.2022 takie pozycje nie wystąpiły.

Nota 22 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe

31.12.2023	31.12.2022
0,00	0,00

Nota 23 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów

Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

Nota 24 Koszty operacyjne

Spółka w pozycji „Usługi obce” prezentuje głównie wynagrodzenia prowizyjne agentów emisji obligacji, usługi księgowe, tłumaczenia, opłaty za usługi bankowe, obsługę prawną i administracyjną emisji obligacji.

Pozycja „Wynagrodzenia” obejmuje wynagrodzenia z tytułu umów o pracę w wymiarze 1/10 etatu, z każdą z 3 osób na stanowiskach - Radca prawny, Specjalista ds. finansowo-księgowych, Dyrektor Finansowy.

Nota 25 Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Spółka w pozycjach: „Inne przychody operacyjne” i „Inne koszty operacyjne” prezentuje przychody i koszty związane z najmem i podnajmem lokalu nie związanego z działalnością operacyjną spółki – umowy najmu/podnajmu rozwiązane zostały z końcem 2022 roku. Spółka w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych ewidencjonowała również koszty i przychody związane z rozliczaniem i refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych związanym z powierzchnią najmu.

Nota 26 Działalność zaniechana

W trakcie okresu obrotowego Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności operacyjnej.

Nota 27 Podatek dochodowy

	2023	2022 Dane zatwierdzone	2022 Dane porównywalne
Podatek bieżący	0,00	0,00	0,00
Podatek odroczony	- 1 036 895,41	0,00	- 1 875 806,19
Total	-1 036 895,41	0,00	-1 875 806,19

Nota 28 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym

	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
ZYSK / STRATA brutto	-6 004 362,05	360 907,82	-4 208 644,26
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	19 045 681,14	14 491 469,99	16 674 932,91
– różnice kursowe bilansowe	48 110,00	791,23	791,23
– koszty reprezentacji	4 577,40	0,00	0,00
– odsetki od dłużnych papierów wartościowych	-53 763,84	2 456 378,45	4 639 841,37
– dyskonto od dłużnych papierów wartościowych	35 640,21	0,00	0,00
– ubezpieczenie OC członków zarządu	5 448,90	5 116,09	5 116,09
– FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia proguru art.15c ust 1	20 447 280,95	12 029 184,22	12 029 184,22
– wycena obligacji w skorygowanej cenie nabycia	-1 442 320,38	0,00	0,00
– pozostałe koszty (n.k.u.p.)	707,90	0,00	0,00
Koszty podatkowe niezaliczone do kosztów rachunkowych	791,23	0,00	0,00
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	791,23	0,00	0,00
Przychody księgowe niezaliczane do podatkowych	18 943 623,43	20 447 171,19	18 061 082,03
– wycena bilansowa dot. różnic kursowych bilansowych	54 207,95	102 716,24	102 716,24
– naliczone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	1 887 984,98	1 822 415,63	1 822 415,63
– naliczone odsetki od pożyczki	21 176 940,82	18 522 039,32	16 135 950,16
– wycena pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	-3 701 498,11	0,00	0,00
– wycena obligacji w skorygowanej cenie nabycia	-474 012,21	0,00	0,00
Przychody podatkowe niezaliczone do księgowych	1 603 742,45	461 804,33	461 804,33
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	102 716,24	79 918,26	79 918,26
– otrzymane odsetki od pożyczki, zaewidencjonowane w latach poprzednich	1 501 026,21	381 886,07	381 886,07
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	0,00	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania	-4 299 353,12	-5 132 989,05	-5 132 989,05
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00	0,00

Nota 29 Podatek odroczony

	31.12.2023	Rachunek zysków i strat za rok zakończony		
		Bilans 31.12.2022 Dane porównywalne	31.12.2023	31.12.2022 Dane porównywalne
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	31.12.2022 Dane porównywalne	31.12.2023	31.12.2022 Dane porównywalne
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	8 824 051,47	810 747,29	8 013 304,18	810 747,29
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-1 155 198,57	-451 913,93	-703 284,64	-451 913,93
Odsetki naliczone od objętych obligacji	1 169 464,43	5 085 627,69	-3 916 163,26	5 085 627,69
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	-91 505,33	-1 443,01	-90 062,32	-1 443,01
Wycena należności w walutach obcych	1 171,82	0,00	1 171,82	0,00
Wycena środków pieniężnych w walutach obcych	9 127,69	1 929,33	7 198,36	1 929,33
Wycena zobowiązań w walutach obcych	0,00	17 436,42	-17 436,42	17 436,42
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8 757 111,51	5 462 383,79	3 294 727,72	5 462 383,79

	31.12.2023	Rachunek zysków i strat za rok zakończony		
		Bilans		31.12.2022
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		Dane porównywalne	31.12.2023	Dane porównywalne
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	183 120,77	414 857,96	-231 737,19	414 857,96
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 811 939,29	3 133 662,20	678 277,09	3 133 662,20
Wycena zobowiązań w walutach obcych	20,90	0,00	20,90	0,00
Naliczone odsetki od obligacji	645 947,37	645 868,42	78,95	645 868,42
Limit finansowania dłużnego	7 028 784,78	3 143 801,40	3 884 983,38	3 143 801,40
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 669 813,11	7 338 189,98	4 331 623,13	7 338 189,98
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	11 669 813,11	7 338 189,98	4 331 623,13	7 338 189,98

Spółka dokonała analizy możliwości realizacji aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie stwierdziła konieczności utworzenia odpisu aktualizującego wartość tego aktywa. Zdaniem Kierownictwa Spółki spółka zrealizuje aktywo z tytułu podatku w przyszłości.

Nota 30 Przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W roku obrotowym 2023 nie wystąpił przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub o nadzwyczajnym charakterze.

Nota 31 Kursy wymiany walut obcych

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,348	4,6899
Kurs średni w okresie	2023	2022
	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,5284	4,6883

Kurs średni został obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie ogłoszony przez Narodowy Bank Polski.

Nota 32 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 182 288,24	9 941 452,20	9 941 452,20
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	14 182 288,24	9 941 452,20	9 941 452,20
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	4 240 836,04	-2 365 068,78	-2 354 914,39
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-48 040,46	0,00	10 154,39
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-58 194,85	0,00	0,00
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunek VAT)	0,00	0,00	0,00

Nota 33 Ustalenie różnicy między zmianą stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyłączeniem pożyczek i kredytów) wykazaną w bilansie a zmianą tej pozycji w rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	303 868,61	303 868,61
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	66 514 844,49	252 205,29	252 205,29
Razem zobowiązania, w tym:	66 514 844,49	556 073,90	556 073,90
Razem zobowiązania z działalności finansowej	66 362 294,67	0	0
Zobowiązania z działalności operacyjnej	152 549,82	556 073,90	556 073,90
Zmiana stanu zobowiązań	-403 524,08	-1 241 796,36	-1 241 796,36

Spółka zmniejszyła pozycję zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów o zmianę stanu zobowiązań z działalności finansowej. Zmiana stanu zobowiązań z działalności finansowej stanowi przesunięcie zobowiązań finansowych z tytułu obligacji z pozycji zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych i nie stanowi ona przepływu środków pieniężnych z działalności operacyjnej w roku obrotowym.

Nota 34 Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

Nota 35 Transakcje ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi. Transakcje z jednostkami powiązanymi pokazane zostały w notach nr 18 i nr 19, i 43. Transakcje z innymi stronami powiązanymi nie miały miejsca.

Nota 36 Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych w ciągu roku obrotowego wyniosło:

	2023 Liczba osób	2022 Liczba osób
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	0	0
Pozostali	0	0
Stanowiska nie robotnicze	0,300	0,025
Przeciętne zatrudnienie	0,300	0,025

Nota 37 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

W spółce nie występuje Zarząd. Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych organem zarządzającym/kierownikiem jednostki jest zarząd komplementariusza Olivia Fin Sp. z o.o.

W spółce nie została powołana Rada Nadzorcza ani inny organ nadzoru.

Nota 38 Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących

W roku obrotowym takie transakcje nie wystąpiły.

W spółce nie występuje Zarząd. Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych organem zarządzającym/kierownikiem jednostki jest zarząd komplementariusza Olivia Fin Sp. z o.o.

W spółce nie została powołana Rada Nadzorcza ani inny organ nadzoru.

Nota 39 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Wypłacone lub należne wynagrodzenie firmy audytorskiej wyniosło:

	2023 zł	2022 zł
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	12.000,00	8.000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
	<hr/> 12.000,00 <hr/>	<hr/> 8.000,00 <hr/>

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe spółki za lata 2022 i 2023 jest Gdańska Grupa Audytorów Sp. z o.o. mieszcząca się przy ul. Świętokrzyskiej 69 M3.6. w Gdańsku. Badanie zostało przeprowadzone pod kierownictwem Kluczowego Biegłego Rewidenta Pana Tomasza Szanela w siedzibie jednostki.

Nota 40 Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych

Informacje o korekcie błędów lat ubiegłych ujęto w Nocie 3 dodatkowych informacji do sprawozdania finansowego.

Nota 41 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Poza poniższymi zdarzeniami, nie doszło do istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2023 r.:

- W dniu 19 lutego 2024 roku, Spółka wyemitowała (poza aktywnym III programem emisji obligacji) dodatkową serię obligacji A24 na łączną kwotę 7 mln EUR. Obligacje tej serii są zabezpieczone poręczeniem Tonsa Commercial REI NV (do 150% wartości emisji), data ich wykupu to 7 sierpnia 2027 roku,
- W dniu 24 lutego 2024 roku, Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii H o łącznej wartości 21,7 mln zł,
- W dniu 2 kwietnia 2024 roku, Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii G o łącznej wartości 20 mln zł,
- W dniu 29 kwietnia 2024 roku, Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii J o łącznej wartości 11,2 mln zł.
- W związku z korektą błędów lat ubiegłych wykazaną w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2023, bilans spółki na 31 grudnia 2023 roku wykazał ujemne kapitały własne. W związku z tym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia na podstawie uchwały z dnia 17.04.2024 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „D”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł. Akcje serii „D” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 roku. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 6 maja 2024 roku.

Nota 42 Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

Spółka nie była stroną wspólnych przedsięwzięć.

Nota 43 Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Jako jednostki powiązane spółka traktuje spółkę dominującą Tonsa Commercial REI N.V oraz wszystkie spółki w których spółka dominująca ma udziały.

Opis transakcji	Nazwa spółki	31.12.2023	31.12.2022 Dane zatwierdzone	31.12.2022 Dane porównywalne
Należności z tytułu poręczeń (Należności pozostałe)	TONSA Commercial REI N.V.	63 334,20	0,00	0,00
Należności z tytułu kaucji (Należności pozostałe)	Olivia Star S.A.	1 024 446,20	1 024 446,20	1 024 446,20
Aktywa finansowe (dłużne papiery wartościowe – obligacje)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	19 559 808,50	17 671 823,52	17 664 228,73
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Star S.A.	37 102 338,85	33 194 462,96	33 005 027,32
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	OBC Sp. z o.o.	0,00	24 412 702,35	24 536 887,13
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	85 953 631,62	71 366 574,24	69 729 485,36
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Complex Sp. z o.o.	78 264 617,85	449 677,59	449 677,59
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	13 991 872,69	19 583 895,45	19 218 200,75
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Construction+ Sp.z o.o.	0,00	3 892 273,97	3 860 970,19
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP3 Sp. z o.o.	5 319 576,74	16 508 810,54	16 210 196,44
Zobowiązania krótkoterminowe inne	TONSA Commercial REI N.V.	0,00	14 111,76	14 111,76
Zobowiązania krótkoterminowe inne	Olivia Star S.A.	0,00	289 756,85	289 756,85
Przychody finansowe (odsetki naliczone od obligacji)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	1 887 984,98	1 822 415,63	1 814 820,84
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Construction+ Sp.z o.o.	0,00	280 000,00	248 696,22
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Materida Sp. z o.o.	0,00	31 240,10	50 051,84
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	OBC Sp. z o.o.	0,00	40 986,30	165 171,07
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	8 587 057,38	8 048 426,54	6 411 337,61
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Star S.A.	3 907 875,89	3 772 156,12	3 582 720,46
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	2 207 977,24	1 271 275,99	905 581,35
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	0,00	379 796,99	379 796,99
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Tp2 Sp.z o.o.	0,00	346 259,12	346 259,12
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	TP3 Sp. z o.o.	1 262 114,82	1 849 298,21	1 550 684,11
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Complex Sp. z o.o.	4 851 915,50	0,00	0
Koszty finansowe inne (opłata za poręczenie)	TONSA Commercial REI N.V.	1 190 551,07	889 392,58	889 392,58
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Star S.A.	6 676,92	2 744 513,88	2 744 513,88
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Complex Sp. z o.o.	2 720,14	690,00	690,00

Nota 44 Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki	Miejsce, w którym sprawozdanie skonsolidowane jest dostępne
TONSA Commercial REI N.V.; Oslo 1, 2993LD Barendrecht; Rotterdam, Niderlandy	TONSA Commercial REI N.V.; Oslo 1, 2993LD Barendrecht; Rotterdam, Niderlandy

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy jest dostępne pod adresem:
<https://www.oliviacentre.com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe/>

Nota 45 Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki

Nie wystąpiły inne niż opisane w sprawozdaniu finansowym informacje mogące mieć istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

Nota 46 Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe - aktywa finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej

W spółce w roku obrotowym 2023 nie było aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu ani dostępnych do sprzedaży, które powinny być wyceniane w wartości godziwej.

Aktywa finansowe posiadane przez spółkę zaliczane są do kategorii pożyczek udzielonych i należności własnych oraz do kategorii aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia przy użyciu efektywnej stopy procentowej mieszczącej się w przedziale 5,6% - 12,75%.

Wartość aktywów oraz zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu stanowi racjonalne przybliżenie ich wartości godziwych.

Nota 47 Informacje dotyczące przekwalifikowania w okresie sprawozdawczym aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia

Spółka nie dokonała przekwalifikowania aktywów finansowych w roku obrotowym.

Nota 48 Umowy w wyniku, których aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu

Spółka nie zawierała takich umów w latach 2022-2023.

Nota 49 Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych

Dane za rok 2023:

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Pożyczki udzielone i należności własne	17 475 442,71	0,00	0,00	0,00	17 475 442,71
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	2 328 096,30	914 123,53	0,00	0,00	1 413 972,77
- inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	1 413 972,77	0,00	0,00	0,00	1 413 972,77
- oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	914 123,53	914 123,53	0,00	0,00	0,00
SUMA	19 803 539,01	914 123,53	0,00	0,00	18 889 415,48

Dane porównywalne za rok 2022:

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Pożyczki udzielone i należności własne	16 524 857,86	381 312,92	0,00	79 999,99	16 055 950,17
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	2 064 987,15	250 166,31	0,00	0,00	1 814 820,84
- inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	1 814 820,84	0,00	0,00	0,00	1 814 820,84
- oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	250 166,31	250 166,31	0,00	0,00	0,00
SUMA	18 589 845,01	631 479,23	0,00	79 999,99	17 870 771,01

Dane zatwierdzone za rok 2022:

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Pożyczki udzielone i należności własne	18 903 352,24	381 312,92	0,00	79 999,99	18 442 039,33
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	2 072 581,94	250 166,31	0,00	0,00	1 822 415,63
- inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	1 822 415,63	0,00	0,00	0,00	1 822 415,63
- oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	250 166,31	250 166,31	0,00	0,00	0,00
SUMA	20 975 934,18	631 479,23	0,00	79 999,99	20 264 454,96

Zgodnie z zawartymi umowami pożyczek lub objęcia obligacji spłata odsetek następuje na koniec okresu umowy wraz z kwotą kapitału. Do dnia podpisania sprawozdania finansowego żadne odsetki nie zostały spłacone.

Nota 50 Informacje o niezrealizowanych odsetkach od udzielonych pożyczek i należności własnych, które objęto odpisem aktualizującym w roku obrotowym

Spółka w roku obrotowym 2023 dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła konieczności tworzenia odpisów aktualizujących odsetek od udzielonych pożyczek i należności własnych.

Nota 51 Informacje o instrumentach finansowych wycenianych w wartości godziwej

Spółka w latach 2022-2023 nie miała instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Nota 52 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Spółka w długoterminowych zobowiązaniach finansowych prezentuje wyemitowane obligacje o terminie wykupu dłuższym niż 12 miesięcy:

Emitent	seria	nominał [zł]	cena emisyjna [zł]	wielkość emisji [szt.]	wartość nominalna emisji [zł]	kupon [m-c]	dzień emisji	data wykupu	Oprocentowanie
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	K	1 000,00 zł	1 000,00 zł	17 700	17 700 000,00 zł	6	27.08.2021	27.02.2025	6,00%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	L	1 000,00 zł	1 000,00 zł	25 000	25 000 000,00 zł	6	16.11.2021	15.05.2025	WIBOR 6M+5,3%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	M	1 000,00 zł	1 000,00 zł	20 000	20 000 000,00 zł	6	09.12.2021	09.06.2025	WIBOR 6M+5,3%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	N	1 000,00 zł	1 000,00 zł	15 000	15 000 000,00 zł	3	31.05.2022	27.11.2025	WIBOR 3M+5%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	O	1 000,00 zł	1 000,00 zł	10 000	10 000 000,00 zł	3	29.08.2022	24.02.2026	WIBOR 3M+4,7%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	P	1 000,00 zł	1 000,00 zł	9 886	9 886 000,00 zł	3	28.10.2022	26.04.2026	WIBOR 3M+5%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	R	1 000,00 zł	1 000,00 zł	9 939	9 939 000,00 zł	3	23.05.2022	23.05.2026	WIBOR 3M+5%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	S	1 000,00 zł	1 000,00 zł	11 500	11 500 000,00 zł	3	13.04.2023	13.10.2026	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	T	1 000,00 zł	1 000,00 zł	5 000	5 000 000,00 zł	3	27.04.2023	13.10.2026	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	W23	1 000,00 zł	989,50-994,40	27 000	27 000 000,00 zł	3	22.06.2023	22.11.2026	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	X23	1 000,00 zł	1 000,00 zł	15 000	15 000 000,00 zł	3	17.07.2023	14.01.2027	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	Y23	1 000,00 zł	1 000,00 zł	25 000	25 000 000,00 zł	3	01.08.2023	01.02.2027	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	Z23	€ 100,00	€ 100,00	25 000	€ 2 500 000,00	3	21.12.2023	08.06.2027	EURIBOR 3M+5,5%
			PLN	191 025	191 025 000,00 zł				
			EUR	25 000	€ 2 500 000,00				

Nota 53 Zobowiązania finansowe krótkoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Spółka w krótkoterminowych zobowiązaniach finansowych prezentuje wyemitowane obligacje o terminie wykupu krótszym niż 12 miesięcy:

Emitent	seria	nominał [zł]	cena emisyjna [zł]	wielkość emisji [szt.]	wartość nominalna emisji [zł]	kupon [m-c]	dzień emisji	data wykupu	Oprocentowanie
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	G	1 000,00 zł	1 000,00 zł	20 000	20 000 000,00 zł	3	06.10.2020	02.06.2024	6,00%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	H	1 000,00 zł	1 000,00 zł	21 718	21 718 000,00 zł	3	26.11.2020	24.07.2024	6,00%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	I	1 000,00 zł	1 000,00 zł	13 011	13 011 000,00 zł	3	16.04.2021	14.10.2024	6,00%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	J	1 000,00 zł	1 000,00 zł	11 214	11 214 000,00 zł	3	30.06.2021	29.10.2024	6,00%
				65 943	65 943 000				

Nota 54 Zobowiązania finansowe długoterminowe i krótkoterminowe, których nie wycenia się w wartości godziwej

Spółka nie miała zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, które powinny być wyceniane w wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia przy użyciu efektywnej stopy procentowej na poziomie 10,7%.

Wartość aktywów oraz zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu stanowi racjonalne przybliżenie ich wartości godziwych.

Nota 55 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Dane za rok 2023:

Kategorie zobowiązań	Koszty z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Zobowiązania zaliczone do przeznaczonych do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym:	23 490 190,07	23 117 089,57	373 100,50	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 490 190,07	23 117 089,57	373 100,50	0,00	0,00
– kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	23 490 190,07	23 117 089,57	373 100,50	0,00	0,00

Dane porównywalne za rok 2022:

Kategorie zobowiązań	Koszty z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Zobowiązania zaliczone do przeznaczonych do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym:	20 551 102,92	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	2 941 567,53
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 551 102,92	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	2 941 567,53
– kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	20 551 102,92	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	2 941 567,53

Dane zatwierdzone za rok 2022:

Kategorie zobowiązań	Koszty z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Zobowiązania zaliczone do przeznaczonych do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym:	17 609 535,39	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 609 535,39	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	0,00
– kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	17 609 535,39	15 153 156,94	742 151,20	1 714 227,25	0,00

Nota 56 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

W ocenie Zarządu Komplementariusza Spółki, konflikt zbrojny w Ukrainie nie stanowi okoliczności, która mogłaby bezpośrednio skutkować istotnym pogorszeniem sytuacji finansowej Spółki oraz istotnie negatywnie wpłynąć na założenie kontynuowania jej działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Kierownictwo Spółki będzie ściśle monitorować i śledzić wpływ sytuacji ogólnogospodarczej w związku z wojną w Ukrainie na jej działalność, w tym na przyszłą sytuację finansową oraz wyniki finansowe i będzie dokładać starań, aby ograniczyć wszelkie potencjalne negatywne skutki dla Spółki i jej działalności.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko wynikające z przeznaczenia Spółki jako spółki utworzonej w celu pozyskiwania finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela,
- ryzyko utraty płynności przez Spółkę.

Ryzyko walutowe

Jednostka nie jest narażona w istotny sposób na ryzyko walutowe. Wartość instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych nie jest istotna na 31 grudnia 2023.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczą część pozyskanych środków poprzez udzielanie przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na koniec okresu sprawozdawczego. Gdyby stopy procentowe były o 5 punkt procentowy wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 1 450 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.: o 1 210 tys. zł). Zmianę tę spowodowałoby przede wszystkim narażenia Spółki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych obligacji oraz udzielonych pożyczek i objętych obligacji. Informacja o oprocentowaniu aktywów finansowych została zawarta w nocie 4, a o efektywnej stopie procentowej użytej do wyceny wg skorygowanej ceny nabycia w nocie 49. Informacja o oprocentowaniu zobowiązań finansowych została zawarta w nocie 52 i 53, a o efektywnej stopie procentowej użytej do wyceny wg skorygowanej ceny nabycia w nocie 54.

Inne ryzyko cenowe

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

Ryzyko kredytowe

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację grona pożyczkobiorców. Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomości stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy wyemitowane przez Spółkę obligacje są zabezpieczone poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Centre.

Spółka dokonuje transakcji przede wszystkim z jednostkami powiązanymi kontrolowanymi przez jej udziałowca, Tonsa Commercial REI NV. Zasadniczą część majątku Spółki składa się z wierzytelności (pożyczki i obligacje) wobec spółek powiązanych będących spółkami celowymi (projektowymi realizującymi inwestycje na rynku nieruchomości). Spółka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są te spółki. Spółki celowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane finansowanie projektowe (kredyty bankowe), które są m.in. zabezpieczane na

majątku spółek celowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach celowych. W drugiej kolejności, spółki celowe są finansowane głównie pożyczkami udzielanymi przez Spółkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek celowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek celowych lub na ich udziałach, a objęte obligacje/pożyczki im udzielone od innych podmiotów w tym od Spółki będą spłacane w ostatniej kolejności. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek celowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Tonsa Commercial REI NV.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych. Maksymalne narażenie aktywów na ryzyko kredytowe odpowiada ich księgowej wartości.

Ryzyko wynikające z przeznaczenia Spółki jako spółki utworzonej w celu pozyskiwania finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela

Spółka została utworzona jako spółka specjalnego przeznaczenia między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój kompleksu Olivia Centre oraz innych deweloperskich projektów nieruchomościowych. Zasadniczą część aktywów Spółki składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Poręczyciela (Tonsa Commercial REI N.V. zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Niderlandzkiej Izby Handlu pod numerem 73088870 wraz ze spółkami zależnymi), w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych do spółek z Grupy Poręczyciela lub objętych obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Spółki stanowią zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę. W konsekwencji, zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Spółkę płatności, przede wszystkim, z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Spółka pozostaje tym samym pośrednio narażona w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela, którym Spółka udzieliła finansowania. Realizowane projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki z Grupy Poręczyciela realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości. W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. Sytuacja ta będzie miała również wpływ na warunki zwrotu zaciągniętych pożyczek lub wypłatę dywidend (udziały), które są podporządkowane zapisom umów kredytowych i możliwe w przypadku wystąpienia ściśle określonych zdarzeń w nich opisanych. W rezultacie wierzytelności Spółki wobec spółek projektowych z Grupy Poręczyciela mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu obligacji.

Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko utraty płynności przez Spółkę

Głównym źródłem płynności finansowej Spółkę są środki, jakie może ona uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu Olivia Centre. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygosparowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy Poręczyciela wobec Spółki. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe na luki płynnościowe, co mogłoby bezpośrednio przełożyć się na trudności związane z terminową obsługą obligacji przez Spółkę. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy Poręczyciela ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji wyemitowanych przez Spółkę może doprowadzić do problemów płynnościowych Spółki skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi obligacji.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Zarząd przeanalizował znane mu czynniki mogące mieć wpływ na kontynuację przez Spółkę działalności w niezmiennym istotnie zakresie przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy. W ocenie Zarządu nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności (lub niepewność co do możliwości kontynuowania działalności), uwzględniono m.in. sytuację finansową Spółki, w tym ryzyko utraty płynności, konflikt zbrojny w Ukrainie i bieżącą sytuację makroekonomiczną.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone powyżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym przedstawione powyżej ryzyka nie mogą być traktowane, jako jedyne, na które Spółka może być narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Nota 57 Dodatkowe informacje i objaśnienia

W spółce nie wystąpiły inne informacje niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki za 2023 rok.

Gdańsk, dnia 17.05.2024 r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2023

Krystyna Mejna
Osoba sporządzająca Sprawozdanie Finansowe

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza