

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023

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

Gdańsk, dnia 11.09.2023r.

SPIS TREŚCI

I. Oświadczenie Kierownictwa	3
II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
III. Dodatkowe informacje i objaśnienia	16

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

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 okres kończący się 30.06.2023 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 30.06.2023 rok,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2023 roku do 30.06.2023 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.

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

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2023r.

II. 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 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostała działalność:

PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 70 – Działalność firm centralnych (Head Offices); doradztwo związane z zarządzaniem

PKD 66 – Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne

PKD 64 – Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 46 – Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

PKD 73 – Reklama, badanie rynku i opinii publicznej

PKD 72 – Badania naukowe i prace rozwojowe

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30.06.2023 roku wynosi 100.000,00 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.

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 okres sprawozdawczy rozpoczynający się dnia 01.01.2023 roku i kończący się dnia 30.06.2023 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2022 i okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2022 do dnia 30.06.2022. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

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. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

5. Uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości zastosowane w sprawozdaniu finansowym:

- Jednostka dokonuje kwalifikacji umów dotyczących odpłatnego użytkowania obcych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wg przepisów podatkowych na podstawie art.3 ust.6 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła, na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości, od stosowania przepisów określonych w art. 81 ust. 2 pkt 4 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

6. 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.

6.1. Rachunek zysków i strat

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

6.1.1. 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.

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

6.1.2. 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 (działalność w tym obszarze prowadzona do końca 2022 roku).

- 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.

6.2. Opodatkowanie dochodu

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

6.3. Bilans

6.3.1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

- **Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (WNIp)** ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych i WNIp obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres ich budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe i WNIp, z wyjątkiem gruntów są amortyzowane metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. W ewidencji są ujmowane środki trwałe i WNIp o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł, natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- wartość firmy – 5 lat,
- koszty zakończonych prac rozwojowych – 3 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów – zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności w zależności od tego, który jest krótszy,
- budynki – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) – okres ustalany jest każdorazowo przez służby techniczne,
- pozostałe środki trwałe – według stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”.

Jednostka nie korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 pozwalających ustalać odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe poprzez dokonywanie zbiorczych odpisów dla grup środków trwałych zbliżonych rodzajem i przeznaczeniem.

Jednostka korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 i odpisuje jednorazowo nabyty składnik majątku trwałego w ciężar wyniku finansowego jeśli jego cena nabycia nie przekracza

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2023r.
kwoty 10.000,00 zł. Powyższe nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki.

- **Środki trwale w budowie** - środki trwale w budowie ujmują się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

6.3.2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe, w tym udzielone pożyczki Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

6.3.3. Inwestycje długoterminowe

- **Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane w Jednostce do inwestycji długoterminowych początkowo** wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 8 ustawy o rachunkowości. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy jednostka wycenia według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.
- **Udziały w innych jednostkach oraz inne długoterminowe aktywa finansowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

6.3.4. Aktywa obrotowe

- **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** wycenia się według cen nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ewentualne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
- **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).

• Inwestycje krótkoterminowe

- **Środki pieniężne** jednostka wykazuje w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2023r.

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.

- **Udziały w innych jednostkach oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe** z wyjątkiem udziałów własnych Jednostka wycenia według ceny nabycia.

- **Rozliczenia międzyokresowe** kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

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

6.3.5. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy to zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

6.3.6. Udziały lub akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane są w aktywach bilansu.

6.3.7. Kapitały

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.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku.

Kapitał z aktualizacji wyceny to kapitał powstały w skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego.

Pozostałe kapitały rezerwowe tworzone są zgodnie ze umową spółki i wyceniane są w wartości nominalnej.

6.3.8. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

6.3.9. Zobowiązania ujmuje się w księgach 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.

6.3.10. Rozliczenia międzyokresowe bierne:

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,

- Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

7. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

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.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

Ryzyko walutowe

Jednostka nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych. Ekspozycja na ryzyko związane ze zmianami kursów walut nie jest istotna.

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.

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 utraty płynności

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczące. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

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. Dywersyfikując grono 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 nieruchomość 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 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.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.

Bilans na dzień 30.06.2023r.

AKTYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A. AKTYWA TRWAŁE	193 972 746,63	192 199 399,72	174 488 333,04
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	0,00	1 024 446,20	1 024 446,20
1. Od jednostek powiązanych	0,00	1 024 446,20	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	1 024 446,20
IV. Inwestycje długoterminowe	190 190 189,80	188 880 220,62	170 666 175,19
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	190 190 189,80	188 880 220,62	170 666 175,19
a) w jednostkach powiązanych	184 359 066,51	187 080 220,62	144 794 405,64
– inne papiery wartościowe	18 635 612,78	17 671 823,52	16 663 339,58
– udzielone pożyczki	165 723 453,73	169 408 397,10	128 131 066,06
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	5 831 123,29	1 800 000,00	25 871 769,55
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	4 031 123,29	0,00	24 071 769,55
– inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 782 556,83	2 294 732,90	2 797 711,65
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 782 556,83	2 294 732,90	2 797 711,65
B. AKTYWA OBROTOWE	62 328 096,95	20 713 545,20	32 411 188,20
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	7 811 239,99	7 602 239,77	6 475 285,73
1. Należności od jednostek powiązanych	1 024 446,20	0,00	0,00
a) inne	1 024 446,20	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	6 786 793,79	7 602 239,77	6 475 285,73
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	6 268 076,01	7 106 510,99	5 976 244,95
– do 12 miesięcy	6 268 076,01	7 106 510,99	5 976 244,95
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	438 717,78	445 728,78	449 040,78
c) inne	80 000,00	50 000,00	50 000,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	52 816 342,24	11 145 516,65	24 521 346,37
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	52 816 342,24	11 145 516,65	24 521 346,37
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 243 735,68	1 204 064,45	0,00
– (1) udzielone pożyczki	1 243 735,68	1 204 064,45	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51 572 606,56	9 941 452,20	24 521 346,37
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 572 606,56	9 941 452,20	24 521 346,37

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2023r.

2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00		0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 700 514,72	1 965 788,78	1 414 556,10
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00		0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00		0,00
AKTYWA RAZEM	256 300 843,58	212 912 944,92	206 899 521,24

PASYWA	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	682 197,60	1 426 384,19	921 430,02
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	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	-5 124 615,81	-5 485 523,63	-5 485 523,63
VI. Zysk (strata) netto	-744 186,59	360 907,82	-144 046,35
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	255 618 645,98	211 486 560,73	205 978 091,22
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
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	199 802 426,86	210 930 486,83	205 476 950,96
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	199 802 426,86	210 930 486,83	205 476 950,96
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	199 802 426,86	210 930 486,83	205 476 950,96
III. Zobowiązania krótkoterminowe	55 816 219,12	556 073,90	501 140,26
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	529 273,97	303 868,61	288 761,76
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	289 756,85	288 761,76
– do 12 miesięcy	0,00	289 756,85	288 761,76
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	529 273,97	14 111,76	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	55 286 945,15	252 205,29	212 378,50
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 913 688,62	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	370 291,48	249 372,72	210 538,50
– do 12 miesięcy	370 291,48	249 372,72	210 538,50
– 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	2 965,05	2 832,57	1 840,00
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	256 300 843,58	212 912 944,92	206 899 521,24

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]

za okres od 01.01.2023r. do 30.06.2023r.

	31.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00	0,00
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	1 226 431,41	2 244 327,79	1 409 014,47
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 198 935,75	2 235 343,00	1 407 492,61
IV. Podatki i opłaty, w tym:	484,00	367,00	367,00
V. Wynagrodzenia	18 000,00	2 714,31	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	3 464,40	787,39	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 547,26	5 116,09	1 154,86
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-1 226 431,41	-2 244 327,79	-1 409 014,47
D. Pozostałe przychody operacyjne	9 573,56	2 854 964,85	1 409 543,15
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	9 573,56	2 854 964,85	1 409 543,15
E. Pozostałe koszty operacyjne	13 022,18	2 748 772,71	1 353 793,71
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	13 022,18	2 748 772,71	1 353 793,71
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-1 229 880,03	-2 138 135,65	-1 353 265,03
G. Przychody finansowe	11 426 984,92	20 997 971,44	9 142 549,52
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00		0,00
II. Odsetki, w tym:	11 426 984,92	20 975 934,18	9 126 308,58
- od jednostek powiązanych	9 534 680,27	17 841 855,00	0,00
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	16 240,94
H. Koszty finansowe	10 941 291,48	18 498 927,97	7 933 330,84
I. Odsetki, w tym:	10 323 867,16	17 609 535,39	7 529 924,00
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	617 424,32	889 392,58	403 406,84
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	-744 186,59	360 907,82	-144 046,35
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	-744 186,59	360 907,82	-144 046,35

Rachunek przepływów pieniężnych (PLN) (metoda pośrednia)

Treść	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	-744 186,59	360 907,82	-144 046,35
II. Korekty razem	-886 420,54	-6 294 543,65	-3 654 421,42
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-825 773,25	-3 116 232,48	-1 596 384,58
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	815 445,98	-2 155 718,61	-1 028 764,57
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	346 456,60	-1 241 796,36	-1 296 730,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 222 549,87	219 203,80	267 457,73
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-1 630 607,13	-5 933 635,83	-3 798 467,77
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	11 300 000,00	15 263 198,53	15 181 849,58
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	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:	11 300 000,00	15 263 198,53	15 181 849,58
a) w jednostkach powiązanych	11 300 000,00	15 057 456,53	14 976 107,12
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	11 300 000,00	14 300 000,00	14 250 000,00
– odsetki	0,00	757 456,53	726 107,12
b) w pozostałych jednostkach	0,00	205 742,00	205 742,46
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	200 000,00	200 000,00
– odsetki	0,00	5 742,00	5 742,46
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-1 500 000,00	-15 900 000,00	-8 000 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	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:	-1 500 000,00	-15 900 000,00	-8 000 000,00
a) w jednostkach powiązanych	-1 500 000,00	-15 900 000,00	-8 000 000,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	-1 500 000,00	-15 900 000,00	-8 000 000,00
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)	9 800 000,00	-636 801,47	7 181 849,58
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 500 000,00	-15 900 000,00	-8 000 000,00
I. Wpływy	43 500 000,00	44 825 000,00	23 000 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	8 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	43 500 000,00	44 825 000,00	15 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-10 038 238,51	-40 619 631,94	-14 168 556,42
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	-8 000 000,00

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2023r.

5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-26 462 960,00	0,00
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	-10 038 238,51	-14 156 671,94	-6 168 556,42
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	33 461 761,49	4 205 368,06	8 831 443,58
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)	41 631 154,36	-2 365 069,24	12 214 825,39
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	41 631 154,36	-2 365 068,78	12 214 825,39
F. Środki pieniężne na początek okresu	9 941 452,20	12 306 520,98	12 306 520,98
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	51 572 606,56	9 941 452,20	24 521 346,37
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00	7 084,57

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Na koniec 2023-06-30	Na koniec 2022-12-31	Na koniec 2022-06-30
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 426 384,19	1 065 476,37	1 065 476,37
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	1 426 384,19	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	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	100 000,00	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	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	6 451 000,00	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	-4 710 157,65
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	4 710 157,65
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 124 615,81	5 485 523,63	4 710 157,65
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	775 365,98
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	775 365,98
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 124 615,81	5 485 523,63	5 485 523,63
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-5 124 615,81	-5 485 523,63	-5 485 523,63
6. Wynik netto	-744 186,59	360 907,82	-144 046,35
a) zysk netto	0,00	360 907,82	0,00
b) strata netto	744 186,59	0,00	144 046,35
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	682 197,60	1 426 384,19	921 430,02
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	682 197,60	1 426 384,19	921 430,02

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**Nota 1****Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:**

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych					Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	
Stan na początek okresu	0,00	17 671 823,52	0,00	169 408 397,10	0,00	187 080 220,62
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	142 846 000,00	0,00	156 250 732,54
Zwiększenia, w tym:	0,00	963 789,26	0,00	11 507 330,60	0,00	12 471 119,86
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	963 789,26	0,00	10 007 330,60	0,00	10 971 119,86
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	15 192 273,97	0,00	15 192 273,97
– sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	11 300 000,00	0,00	11 300 000,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	3 892 273,97	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	18 635 612,78	0,00	165 723 453,73	0,00	184 359 066,51
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	107 146 000,00	0,00	120 550 732,54

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
Obligacje:	13 404 732,54	5 230 880,24	18 635 612,78	
Olivia Prime B Sp. z o.o.	13 404 732,54	5 230 880,24	18 635 612,78	31.12.2029

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
Pożyczki:	129 546 000,00	36 177 453,73	165 723 453,73	
Olivia Star S.A.	27 746 000,00	7 443 377,57	35 189 377,57	31.12.2026
OBC Sp. z o.o.	18 700 000,00	5 849 141,94	24 549 141,94	31.12.2025
Olivia Prime B Sp. z o.o.	60 700 000,00	16 424 787,09	77 124 787,09	31.12.2029
Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	449 677,59	449 677,59	31.12.2024
TP3 Sp. z o.o.	4 500 000,00	3 039 578,79	7 539 578,79	31.12.2025
Olivia Home Platynowy Park Sp. z o.o.	17 900 000,00	2 970 890,75	20 870 890,75	
w tym	3 000 000,00	656 379,49	3 656 379,49	31.12.2025
	14 900 000,00	2 314 511,26	17 214 511,26	31.12.2026

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2023r.

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	4 031 123,29	0,00	4 031 123,29
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	138 849,32	0,00	138 849,32
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	3 892 273,97	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	4 031 123,29	1 800 000,00	5 831 123,29
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	3 500 000,00	1 800 000,00	5 300 000,00

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
Pożyczki:	3 500 000,00	531 123,29	4 031 123,29	
Construction + Sp. z o.o.	3 500 000,00	531 123,29	4 031 123,29	31.12.2025

Nota 2**Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:**

	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	1 204 064,45
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	39 671,23	0,00	39 671,23
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	39 671,23	0,00	39 671,23
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 243 735,68	0,00	1 243 735,68
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
Pożyczki:	1 000 000,00	243 735,68	1 243 735,68	
Olivia Serwis Sp. z o.o.	1 000 000,00	243 735,68	1 243 735,68	31.12.2023

Nota 3**Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych**

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	3 782 556,83	2 294 732,90	2 797 711,65
1. Prowizja (NOBLE)	1 440 308,87	578 348,52	1 513 868,19
2. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	1 250 160,93	1 042 006,70	610 893,57
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	895 880,24	674 377,68	672 949,89
4. Pozostałe	196 206,79	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	1 700 514,72	1 965 788,78	1 414 556,10
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	0,00	0,00
3. Składki członkowskie	1 758,91	2 728,77	690,00
4. Prowizja (NOBLE)	562 197,31	1 161 953,16	563 099,47
5. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	176 609,57	336 267,48	133 437,24
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	273 443,04	464 839,37	307 236,23
7. Poręczenie (TONSA Commercial REI N.V)	652 350,69	0,00	410 093,16
8. Pozostałe	34 155,20	0,00	0,00

Nota 4**Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa**

	Do 1 roku	Od 1 roku do 3 lat	Od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	54 913 688,62	155 797 792,74	44 004 634,12	0,00	254 716 115,48
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	54 913 688,62	155 797 792,74	44 004 634,12	0,00	254 716 115,48

Nota 5**Struktura własności kapitału podstawowego na 30.06.2023 roku**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	A	50,00	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	B	50,00	50 000,00
Razem	2000			50,00	100 000,00

Nota 6**Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę w wysokości 744.186,59 z zysków lat następnych.

Nota 7**Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych**

Waluta	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Euro	4,4503	4,6899	4,6806

Nota 8**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe**

30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
0,00	0,00	7 084,57

Nota 9**Wynagrodzenie (kwota netto) firmy audytorskiej wypłacone, lub należne za rok obrotowy**

Wyszczególnienie	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	0,00	8 000,00	0,00
Razem	0,00	8 000,00	0,00

Nota 10**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych**

Na dzień 30.06.2023 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

Nota 11**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych**

Na dzień 30.06.2023 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Nota 12**Odpisy aktualizujące wartość należności**

Na dzień 30.06.2023 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

Nota 13

Zmiana stosowanych zasad rachunkowości oraz korekta błędów lat poprzednich

Na dzień 30.06.2023 roku nie miały miejsce zmiana zasad rachunkowości czy korekta błędów lat poprzednich.

Nota 14

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansowym inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym
Gdańsk, dnia 11.09.2023r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe na 30.06.2023r.