SPRAWOZDANIE FINANSOWE

„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowo-akcyjna
(dawniej: „OG” – Olivia Business Centre
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowo-akcyjna)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ

DNIA 31.12.2021 ROK

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1
DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Gdańsk, dnia 22.04.2022r.

SPIS TREŚCI

I. Oświadczenie Kierownictwa 3

II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego 4

III. Dodatkowe informacje i objaśnienia..... 11

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. SKA (dawniej „OG" – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31.12.2021 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 rok,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 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 2021

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, 80-251 przy ulicy Stefana Batorego 16/1A (dawniej „OG" – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.; Sąd Rejestrowy odnotował zmianę spółki w dniu 07.04.2022r.)

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 funduszów 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 31.12.2021 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 rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01.01.2021 roku i kończący się dnia 31.12.2021 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2020. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie 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.

- 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 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 trwałe w budowie** - środki trwałe w budowie ujmuje 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 kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatnie 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.

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

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 większości emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. 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 większość emisji obligacji jest zabezpieczone poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Business 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.

Gdańsk, dnia 22.04.2022r.

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1
Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych					
	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**	**0,00**	**0,00**
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	**0,00**	**15 849 407,89**	**0,00**	**93 190 132,13**	**0,00**	**109 039 540,02**
– nabycie	0,00	0,00	0,00	43 746 000,00	0,00	43 746 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	1 072 378,61	0,00	5 741 392,24	0,00	6 813 770,85
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	14 777 029,28	0,00	43 702 739,89	0,00	58 479 769,17
Zmniejszenia, w tym:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
– sprzedaż	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**	**15 849 407,89**	**0,00**	**93 190 132,13**	**0,00**	**109 039 540,02**
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	86 946 000,00	0,00	100 350 732,54

	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**	**14 777 029,28**	**0,00**	**64 840 443,69**	**1 200 000,00**	**80 817 472,97**
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**	**36 744 472,37**	**600 000,00**	**37 344 472,37**
– nabycie	0,00	0,00	0,00	34 500 000,00	600 000,00	35 100 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	2 244 472,37	0,00	2 244 472,37
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	**0,00**	**14 777 029,28**	**0,00**	**43 702 739,89**	**0,00**	**58 479 769,17**
– sprzedaż	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	14 777 029,28	0,00	43 702 739,89	0,00	58 479 769,17
Stan na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57 882 176,17**	**1 800 000,00**	**59 682 176,17**
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	55 500 000,00	1 800 000,00	57 300 000,00

Nota 2
Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	31.12.2021	31.12.2020
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	**2 765 567,16**	**1 555 784,62**
1. Prowizja (NOBLE SECURITIES S.A.)	1 513 868,19	1 555 784,62
2. Prowizja (MICHAEL / STRÖM Dom Maklerski S.A.)	610 893,57	0,00
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	640 805,40	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	**1 714 158,32**	**812 733,32**
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	2 696,94
3. Składki członkowskie	1 154,86	0,00
4. Prowizja (NOBLE SECURITIES S.A.)	1 141 068,37	810 036,38
5. Prowizja (MICHAEL / STRÖM Dom Maklerski S.A.)	264 698,86	0,00
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	307 236,23	0,00

Nota 3
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:	0,00	125 731 920,38	63 383 663,00	0,00	189 115 583,38
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	125 731 920,38	63 383 663,00	0,00	189 115 583,38

Nota 4
Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2021 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**

W okresie od 01 stycznia 2021 r. do dnia 29 grudnia 2021 r. jedynym komplementariuszem Spółki pozostawała Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku („Poprzedni Komplementariusz"). Podmiot ten w dniu 29 grudnia 2021 r. zbył ogół przysługujących mu praw i obowiązków komplementariusza Spółki na rzecz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która począwszy od tej daty pozostaje jedynym komplementariuszem Spółki.
W dniu 02.08.2021 sąd rejestrowy dokonał zmiany wpisu w rejestrze przedsiębiorców KRS w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego o 50.000,00 tj. do 100.000,00 poprzez emisję 1.000 nowych zwykłych akcji serii B o wartości nominalnej 50,00 każda akcja.

Nota 5

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

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę w wysokości 775 365,98 zł z zysków lat następnych.

Nota 6
Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych

Waluta	kurs dla okresu sprawozdawczego	kurs dla okresu poprzedzającego
Euro	4,5994	4,6148

Nota 7

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

2021	2020
21 209,33	0,00

Nota 8

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

Wyszczególnienie	2021	2020
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	6.000,00	6.000,00
Razem	**6.000,00**	**6.000,00**

Nota 9

Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

Nota 10
Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Nota 11
Odpisy aktualizujące wartość należności

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

Nota 12
Zmiana stosowanych zasad rachunkowości oraz korekta błędów lat poprzednich

Spółka w roku 2021 dokonała korekty prezentacji zarówno należności jak i zobowiązań od jednostek powiązanych, jak również pożyczek i obligacji od jednostek powiązanych. Dane porównywalne zaprezentowano poniżej.

BILANS

za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
A. AKTYWA TRWAŁE	**83 397 703,79**	**0,00**	**83 397 703,79**
I. Wartości niematerialne i prawne	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Rzeczowe aktywa trwałe	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III. Należności długoterminowe	**1 024 446,20**	**0,00**	**1 024 446,20**
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	1 024 446,20	1 024 446,20
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 024 446,20	-1 024 446,20	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	**80 817 472,97**	**0,00**	**80 817 472,97**
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	80 817 472,97	0,00	80 817 472,97
a) w jednostkach powiązanych	0,00	58 479 769,17	58 479 769,17
- (1) udziały i akcje	0,00	0,00	0,00
- (2) inne papiery wartościowe	0,00	14 777 029,28	14 777 029,28
- (2) udzielone pożyczki	0,00	43 702 739,89	43 702 739,89
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	80 817 472,97	-58 479 769,17	22 337 703,80
- (1) udziały i akcje			
- (2) inne papiery wartościowe	14 777 029,28	-14 777 029,28	0,00
- (3) udzielone pożyczki	64 840 443,69	-43 702 739,89	21 137 703,80
- (4) inne długoterminowe aktywa finansowe	1 200 000,00		1 200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**1 555 784,62**	**0,00**	**1 555 784,62**
B. AKTYWA OBROTOWE	**29 761 945,74**	**0,00**	**29 761 945,74**
I. Zapasy	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Należności krótkoterminowe	**4 768 126,78**	**0,00**	**4 768 126,78**
III. Inwestycje krótkoterminowe	**24 181 085,64**	**0,00**	**24 181 085,64**
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**812 733,32**	**0,00**	**812 733,32**
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	**113 159 649,53**	**0,00**	**113 159 649,53**

PASYWA	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**-4 659 157,65**	**0,00**	**-4 659 157,65**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	**50 000,00**	**0,00**	**50 000,00**
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	**1 000,00**	**0,00**	**1 000,00**
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	**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	**-1 753 080,41**	**0,00**	**-1 753 080,41**
VI. Zysk (strata) netto	**-2 957 077,24**	**0,00**	**-2 957 077,24**
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	**0,00**	**0,00**	**0,00**
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**117 818 807,18**	**0,00**	**117 818 807,18**
I. Rezerwy na zobowiązania	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Zobowiązania długoterminowe	**116 388 474,17**	**0,00**	**116 388 474,17**
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**1 430 333,01**	**0,00**	**1 430 333,01**
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	1 096 206,26	1 096 206,26
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	905 490,04	905 490,04
1. - do 12 miesięcy	0,00	905 490,04	905 490,04
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	190 716,22	190 716,22
2. Zobowiązania od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 430 333,01	-1 096 206,26	334 126,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 237 776,79	-905 490,04	332 286,75
1. - do 12 miesięcy	1 237 776,79	-905 490,04	332 286,75
2. - powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 840,00	0,00	1 840,00
c) inne	190 716,22	-190 716,22	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PASYWA RAZEM	**113 159 649,53**	**0,00**	**113 159 649,53**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
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	**1 027 158,44**	**0,00**	**1 027 158,44**
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 026 536,84	0,00	1 026 536,84
IV. Podatki i opłaty	367,00	0,00	367,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	254,60	0,00	254,60
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	**-1 027 158,44**	**0,00**	**-1 027 158,44**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**2 841 976,00**	**0,00**	**2 841 976,00**
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	2 841 976,00	0,00	2 841 976,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	**2 790 308,03**	**0,00**	**2 790 308,03**
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	2 790 308,03	0,00	2 790 308,03
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	**-975 490,47**	**0,00**	**-975 490,47**
G. Przychody finansowe	**2 392 361,96**	**0,00**	**2 392 361,96**
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	2 304 016,97	0,00	2 304 016,97
- od jednostek powiązanych	0,00	2 175 397,28	2 175 397,28
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	88 344,99	0,00	88 344,99
H. Koszty finansowe	**4 373 948,73**	**0,00**	**4 373 948,73**
I. Odsetki, w tym:	4 189 192,36	0,00	4 189 192,36

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	184 756,37	0,00	184 756,37
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	**-2 957 077,24**	**0,00**	**-2 957 077,24**
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)	**-2 957 077,24**	**0,00**	**-2 957 077,24**

Nota 13

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Signature Not Verified

Nie wystąpiły istotne wydarze[illegible]owym inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Gdańsk, dnia 22.04.2022r.

Dokument podpisany przez Maciej Grabski
Data: 2022.05.08 23:01:47 CEST