

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

za rok obrachunkowy kończący się dnia 31.12.2024

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

Gdańsk, dnia 16.05.2025 r.

SPIS TREŚCI

<i>OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA.....</i>	<i>3</i>
<i>WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</i>	<i>4</i>
<i>BILANS.....</i>	<i>11</i>
<i>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....</i>	<i>14</i>
<i>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</i>	<i>15</i>
<i>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</i>	<i>16</i>
<i>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....</i>	<i>18</i>

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 31.12.2024 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 roku,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 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.

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 2024

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, 22, Z – Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów

Pozostała działalność:

PKD 64, 92, B – Pozostałe formy udzielania kredytów, gdzie indziej niesklasyfikowane

PKD 64, 19, Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 66, 99, Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana

PKD 64, 21, Z – Działalność spółek holdingowych

PKD 70, 10, A – Działalność biur głównych

PKD 70, 20, Z – Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania

PKD 74, 99, Z – Wszelka pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana

PKD 82, 10, Z – Działalność związana z administracyjną obsługą biura włączając działalność wspomagającą.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2024 roku wynosi 190.000,00 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 serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł,
- 1000 akcji imiennych serii C o numerach 2001 do 3000 o wartości nominalnej 50,00 zł;
- 400 akcji imiennych serii D o numerach 3001 do 3400 o wartości nominalnej 50,00 zł;
- 400 akcji imiennych serii E o numerach 3401 do 3800 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 01.01.2024 roku i kończący się dnia 31.12.2024 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2023. 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 31.12.2024 r. spółka miała ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 190.000,00 zł do kwoty 210.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „F”, 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 „F” będą uczestniczyć w dywidendzie poczynając od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 13 maja 2025 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 kontynuującą 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 jakiej 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 2023-2024.

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. 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.

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

5.2.2. Koszty

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów i towarów 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.
- 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 bieżącą i część odroczoną.

5.3.1. Podatek bieżący

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

5.3.2. Podatek dochodowy odroczony

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 16.05.2025r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2024

BILANS

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2024	31.12.2023
A. AKTYWA TRWAŁE		279 010 303,88	251 641 286,35
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00	0,00
1. Środki trwałe		0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	11, 18	80 000,00	80 000,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	11, 18	80 000,00	80 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe	7	267 368 871,50	239 086 585,18
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7	267 368 871,50	239 086 585,18
a) w jednostkach powiązanych	4	255 851 471,68	233 680 563,63
– inne papiery wartościowe	4	20 605 423,09	19 078 201,50
– udzielone pożyczki	4	235 246 048,59	214 602 362,13
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	4	11 517 399,82	5 406 021,55
– udziały lub akcje		0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00
– udzielone pożyczki	4	11 517 399,82	5 406 021,55
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	11 561 432,38	12 474 701,17
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	10 827 063,75	11 669 813,11
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12	734 368,63	804 888,06

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2024	31.12.2023
B. AKTYWA OBROTOWE		4 792 472,81	24 115 414,13
I. Zapasy		0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	11, 18	860 271,93	9 334 765,37
1. Należności od jednostek powiązanych		84 025,76	1 087 780,40
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne	11, 18	84 025,76	1 087 780,40
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	11, 18	776 246,17	8 246 984,97
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	11, 18	776 246,17	6 009 882,97
– do 12 miesięcy	11, 18	776 246,17	6 009 882,97
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		0,00	437 102,00
c) inne		0,00	1 800 000,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	5, 32	3 422 241,95	14 182 288,24
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		3 422 241,95	14 182 288,24
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5	1 282 070,35	0,00
– udzielone pożyczki	5	1 282 070,35	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32	2 140 171,60	14 182 288,24
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32	2 140 171,60	14 182 288,24
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	509 958,93	598 360,52
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		283 802 776,69	275 756 700,48

PASywa	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2024	31.12.2023
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		-1 518 771,50	-1 235 693,35
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	13	190 000,00	150 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		15 357 942,48	11 400 135,00
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		15 357 942,48	11 400 135,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-12 785 828,35	-7 818 361,72
VI. Zysk (strata) netto	14	-4 280 885,63	-4 967 466,63
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		285 321 548,19	276 992 393,83
I. Rezerwy na zobowiązania	15	7 409 955,44	8 757 111,51
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	7 409 955,44	8 757 111,51
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	16, 19	260 427 948,42	201 720 437,83
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		260 427 948,42	201 720 437,83
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	260 427 948,42	201 720 437,83
III. Zobowiązania krótkoterminowe	19	17 483 644,33	66 514 844,49
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		1 280,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 280,00	0,00
– do 12 miesięcy		1 280,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		17 482 364,33	66 514 844,49
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	53	17 349 173,68	66 362 294,67
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		33 373,60	151 425,77
– do 12 miesięcy		33 373,60	151 425,77
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		99 817,05	1 124,05
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00
i) inne		0,00	0,00
4. Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
PASywa RAZEM		283 802 776,69	275 756 700,48

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		1.01.2024-31.12.2024	1.01.2023-31.12.2023
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:		0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	24	1 370 982,72	987 427,61
I. Amortyzacja		0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii		0,00	0,00
III. Usługi obce		1 317 579,67	933 605,39
IV. Podatki i opłaty, w tym:		5 934,38	1 089,12
V. Wynagrodzenia		36 000,00	36 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:		6 478,80	6 706,80
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		4 989,87	10 026,30
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)		-1 370 982,72	-987 427,61
D. Pozostałe przychody operacyjne	25	0,00	9 573,98
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne		0,00	9 573,98
E. Pozostałe koszty operacyjne	25	0,00	13 082,66
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne		0,00	13 082,66
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)		-1 370 982,72	-990 936,29
G. Przychody finansowe		26 001 812,41	19 803 539,01
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	49	25 813 755,42	19 803 539,01
- od jednostek powiązanych		25 264 345,07	18 549 074,80
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
V. Inne		188 056,99	0,00
H. Koszty finansowe		29 317 654,03	24 816 964,77
I. Odsetki, w tym:	55	27 901 341,03	23 525 830,28
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV. Inne		1 416 313,00	1 291 134,49
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)		-4 686 824,34	-6 004 362,05
J. Podatek dochodowy	27, 28	-405 938,71	-1 036 895,42
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)		-4 280 885,63	-4 967 466,63

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Treść	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
	1.01.2024- 31.12.2024	1.01.2023- 31.12.2023
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-1 235 693,35	1 426 384,19
– Korekta błędów podstawowych	0,00	-2 693 745,90
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	-1 235 693,35	-1 267 361,71
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	150 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	40 000,00	50 000,00
a) zwiększenie z tytułu	40 000,00	50 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	40 000,00	50 000,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	190 000,00	150 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	11 400 135,00	6 451 000,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 957 807,48	4 949 135,00
a) zwiększenie z tytułu	3 957 807,48	4 949 135,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	3 957 807,48	4 949 135,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	15 357 942,48	11 400 135,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-12 785 828,35	-5 124 615,82
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	12 785 828,35	5 124 615,82
– korekta błędów roku 2022	0,00	2 693 745,90
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 785 828,35	7 818 361,72
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	12 785 828,35	7 818 361,72
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-12 785 828,35	-7 818 361,72
6. Wynik netto	-4 280 885,63	-4 967 466,63
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	4 280 885,63	4 967 466,63
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-1 518 771,50	-1 235 693,35
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-1 518 771,50	-1 235 693,35

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Treść	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		1.01.2024-31.12 2024	1.01.2023-31.12.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto		-4 280 885,63	-4 967 466,63
II. Korekty razem		6 562 457,51	1 587 647,02
1. Amortyzacja		0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-251 510,27	-58 194,85
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-1 296 960,80	4 291 449,70
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		-1 347 156,07	8 757 111,51
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności		8 474 493,44	931 920,61
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	-18 079,17	-403 524,08
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 001 670,38	-11 931 115,87
10. Inne korekty		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		2 281 571,88	-3 379 819,61
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		164 820 318,50	22 001 026,21
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		164 820 318,50	22 001 026,21
a) w jednostkach powiązanych		160 459 532,71	22 001 026,21
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		131 050 334,95	20 500 000,00
– odsetki		29 409 197,76	1 501 026,21
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		4 360 785,79	0,00
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		4 000 000,00	0,00
– odsetki		360 785,79	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II. Wydatki		-169 146 465,27	-56 300 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-169 146 465,27	-56 300 000,00
a) w jednostkach powiązanych		-157 722 150,00	-56 300 000,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-157 722 150,00	-56 300 000,00
b) w pozostałych jednostkach		-11 424 315,27	0,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-11 424 315,27	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		-4 326 146,77	-34 298 973,79

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		144 273 237,08	99 089 288,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		3 997 807,48	4 999 135,00
2. Kredyty i pożyczki		0,00	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		140 275 429,60	94 090 153,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00	
II. Wydatki		-154 222 865,36	-57 227 853,41
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku		0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-128 643 000,00	-34 057 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8. Odsetki		-25 579 865,36	-23 170 853,41
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		-9 949 628,28	41 861 434,59
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)		-11 994 203,17	4 182 641,19
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	31	-12 042 116,64	4 240 836,04
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		47 913,47	-58 194,85
F. Środki pieniężne na początek okresu	31	14 134 247,78	9 951 606,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	31	2 140 044,61	14 134 247,78
– o ograniczonej możliwości dysponowania	22	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1 Połączenie spółek

W roku obrotowym 2024 nie miało miejsce połączenie spółek

Nota 2 Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Na dzień 31.12.2024 roku spółka miała ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 190.000,00 zł do kwoty 210.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „F”, 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 „F” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 r.

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 notce 56.

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

W roku obrotowym nie miały miejsca zmiany zasad rachunkowości ani korekty błędów lat ubiegłych.

Nota 4 Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

	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 31 grudnia 2023	0,00	19 078 201,50	0,00	214 602 362,13	0,00	233 680 563,63
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	0,00	175 146 000,00	0,00	188 550 732,54
<i>Stan na początek okresu po korekcie</i>	<i>0,00</i>	<i>19 078 201,50</i>	<i>0,00</i>	<i>214 602 362,13</i>	<i>0,00</i>	<i>233 680 563,63</i>
Zwiększenia, w tym:	0,00	1 527 221,59	0,00	181 459 273,48	0,00	182 986 495,07
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	157 722 150,00	0,00	157 722 150,00
– naliczenie odsetek	0,00	1 527 221,59	0,00	23 737 123,48	0,00	25 264 345,07
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	160 815 587,02	0,00	160 815 587,02
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	131 050 334,95	0,00	131 050 334,95
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	29 409 197,76	0,00	29 409 197,76
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	356 054,31	0,00	356 054,31
Stan na 31 grudnia 2024	0,00	20 605 423,09	0,00	235 246 048,59	0,00	255 851 471,68
w tym w wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	0,00	203 998 482,71	0,00	217 403 215,25

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

	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Oprocentowanie	Termin wykupu
Obligacje:	13 404 732,54	7 200 690,55	20 605 423,09		
Olivia Prime B Sp. z o.o.	13 404 732,54	7 200 690,55	20 605 423,09	WIBOR 6M + 7,5%	31.12.2029

	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Oprocentowanie	Termin wykupu
Pożyczki:	203 998 482,71	31 247 565,88	235 246 048,59		
Olivia Star S.A.	35 491 606,41	1 679 200,26	37 170 806,67		
w tym					
	2 891 606,41	859 366,41	3 750 972,82	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2034
	32 600 000,00	819 833,85	33 419 833,85	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2034
Olivia Prime B Sp. z o.o.	68 200 000,00	24 553 057,77	92 753 057,77		
w tym					
	62 700 000,00	24 712 126,26	87 412 126,26	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2029
	5 500 000,00	-159 068,49	5 340 931,51	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Complex Sp. z o.o.	27 155 880,30	435 349,78	27 591 230,08	EURIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2028
Materida Sp.z o.o.	60 150 996,00	3 748 396,76	63 899 392,76		
w tym					
	36 000 000,00	2 701 454,30	38 701 454,30	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Materida Sp.z o.o.	24 150 996,00	1 046 942,46	25 197 938,46	EURIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	11 000 000,00	712 537,21	11 712 537,21	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	2 000 000,00	119 024,10	2 119 024,10	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029

	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 31 grudnia 2023	0,00	0,00	0,00	5 406 021,55	0,00	5 406 021,55
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	11 754 234,41	0,00	11 754 234,41
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	11 424 315,27	0,00	11 424 315,27
– wycena w zamortyzowanym koszcie	0,00	0,00	0,00	329 919,14	0,00	329 919,14
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	5 642 856,14	0,00	5 642 856,14
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	360 785,79	0,00	360 785,79
– przemieszczenie wewnętrzne *	0,00	0,00	0,00	1 282 070,35	0,00	1 282 070,35
Stan na 31 grudnia 2024	0,00	0,00	0,00	11 517 399,82	0,00	11 517 399,82
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	11 424 315,27	0,00	11 424 315,27

* pozycja przemieszczenia wewnętrzne dotyczy reklasyfikacji pomiędzy pozycjami długo i krótkoterminowymi

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

	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Oprocentowanie	Termin wykupu
Pożyczki:	11 424 315,27	93 084,55	11 517 399,82		
Rorohiko Sp.z o.o.	11 424 315,27	93 084,55	11 517 399,82	WIBOR 3M + 7,5%	31.12.2030

Nota 5 Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych

	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 31 grudnia 2023	0,00	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	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 282 070,35	0,00	1 282 070,35
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne *	0,00	0,00	0,00	1 282 070,35	0,00	1 282 070,35
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– spłata odsetek	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 31 grudnia 2024	0,00	0,00	0,00	1 282 070,35	0,00	1 282 070,35
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00

* pozycja przemieszczenia wewnętrzne dotyczy reklasyfikacji pomiędzy pozycjami długo i krótkoterminowymi

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

	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Oprocentowanie	Termin wykupu
Pożyczki:	500 000,00	782 070,35	1 282 070,35		
Construction Sp.z o.o.	500 000,00	782 070,35	1 282 070,35	8%	31.12.2025

Nota 6 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

W 2024 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 2024 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 wieczystym żadnych gruntów.

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 2024 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

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	734 368,63	804 888,06
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	485 786,04	582 237,06
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	248 582,59	222 651,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	509 958,93	598 360,52
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	450 611,67	595 930,65
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	59 347,26	0,00
3. Składki członkowskie	0,00	2 429,87

W latach 2023 i 2024 spółka nie tworzyła biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Nota 13 Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2024 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
Tonsa Commercial REI N.V.	400	imienne	D	50	20 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	400	imienne	E	50	20 000,00
Razem	3.800			50	190 000,00

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

Zarząd planuje pokryć Stratę netto w wysokości 4.280.885,63 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., z przyszłych zysków Spółki.

Strata netto w wysokości 4.967.466,63 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21.05.2024 r., będzie pokryta z zysków lat przyszłych.

Nota 15 Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

Spółka nie tworzyła rezerw na zobowiązania w latach 2023-2024

Nota 16 Zobowiązania długoterminowe struktura czasowa wg terminów zapadalności

Na dzień 31.12.2024	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	17 349 173,68	150 894 048,56	109 533 899,85	0,00	277 777 122,10
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 349 173,68	150 894 048,56	109 533 899,85	0,00	277 777 122,10

Na dzień 31.12.2023	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

W wartości wyemitowanych obligacji spółka uwzględnia koszty emisji w kwocie 5.080.985,93 na 31.12.2024 oraz 3.848.133,04 zł na 31.12.2023.

Nota 17 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Na dzień 31 grudnia 2024 r. spółka nie miała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Nota 18 Powiązania między pozycjami składników aktywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota brutto na dzień 31.12.2024	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto na dzień 31.12.2023	Odpisy aktualizujące wartość
1. Należności od jednostek powiązanych	84 025,76	0,00	1 087 780,40	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	84 025,76	0,00	1 087 780,40	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne należności	84 025,76	0,00	1 087 780,40	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	856 246,17	0,00	8 326 984,97	0,00
a) długoterminowe	80 000,00	0,00	80 000,00	0,00
– inne należności	80 000,00	0,00	80 000,00	0,00
b) krótkoterminowe	776 246,17	0,00	8 246 984,97	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	776 246,17	0,00	6 009 882,97	0,00
– do 12 miesięcy	776 246,17	0,00	6 009 882,97	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00	437 102,00	0,00
– inne należności	0,00	0,00	1 800 000,00	0,00

Na dzień 31.12.2024 oraz 31.12.2023 w pozycji inne krótkoterminowe należności od podmiotów powiązanych spółka prezentuje poręcznie dotyczące zabezpieczenia spłaty obligacji (nadpłata) a w innych należnościach długoterminowych i krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych Spółka prezentuje wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy.

Nota 19 Powiązania między pozycjami składników pasywów w bilansie

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
1. Zobowiązania od jednostek powiązanych	1 280,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	1 280,00	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 280,00	0,00
– do 12 miesięcy	1 280,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Zobowiązania od pozostałych jednostek	277 910 312,75	268 235 282,32
a) długoterminowe	260 427 948,42	201 720 437,83
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	260 427 948,42	201 720 437,83
b) krótkoterminowe	17 482 364,33	66 514 844,49
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	17 349 173,68	66 362 294,67
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	33 373,60	151 425,77
– do 12 miesięcy	33 373,60	151 425,77
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	99 817,05	1 124,05
– z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00

Spadek zobowiązań krótkoterminowych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynika z ich terminu wymagalności. Obligacje których wymagalność zapadała na 2025 r. zostały spłacone przedterminowo w 2024 r., za wyjątkiem emisji serii N, która zostanie spłacona w trakcie 2025 r. Terminy wymagalności poszczególnych emisji obligacji pokazano w notach nr 52 i nr 53.

Nota 20 Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz 31 grudnia 2023 r. w spółce nie było zobowiązań warunkowych.

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

W spółce na 31.12.2024 i 31.12.2023 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

31.12.2024	31.12.2023
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 nie odnotowała pozycji pozostałych przychodów ani pozostałych kosztów operacyjnych w roku obrotowym 2024.

Nota 26 Działalność zaniechana

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

Nota 27 Podatek dochodowy

	2024	2023
Podatek bieżący	98 468,00	0,00
Podatek odroczony	-504 406,71	-1 036 895,41
Total	-405 938,71	-1 036 895,41

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

	31.12.2024	31.12.2023
ZYSK / STRATA brutto	-4 686 824,34	-6 004 362,05
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	363 678,29	19 045 681,14
– różnice kursowe bilansowe	323 805,51	48 110,00
– opłaty karne na rzecz budżetu	225,00	0,00
– koszty reprezentacji	0,00	4 577,40
– odsetki od dłużnych papierów wartościowych	-49 709,06	-53 763,84
– dyskonto od dłużnych papierów wartościowych	67 939,15	35 640,21
– ubezpieczenie OC członków zarządu	4 989,87	5 448,90
– FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	0,00	20 447 280,95
– wycena efektywna pożyczek i obligacji	0,00	-1 442 320,38
– pozostałe koszty	16 427,82	707,90
Koszty podatkowe niezaliczone do kosztów rachunkowych	8 534 546,06	791,23
– FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	8 486 436,06	0,00
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	48 110,00	791,23
Przychody księgowe niezaliczane do podatkowych	18 176 784,10	18 943 623,43
– wycena bilansowa dot. różnic kursowych bilansowych	612 618,49	54 207,95
– naliczone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	1 789 297,40	1 887 984,98
– naliczone odsetki od pożyczki	16 036 944,02	21 176 940,82
– wycena efektywna pożyczek i obligacji	-262 075,81	-4 175 510,32
Przychody podatkowe niezaliczone do księgowych	24 324 494,82	1 603 742,45
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	54 207,95	102 716,24
– otrzymane odsetki od pożyczki, zaewidencjonowane w latach poprzednich	24 270 286,87	1 501 026,21
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania	-6 709 981,39	-4 299 353,12
Podatek dochodowy bieżący	98 468,00	0,00

Nota 29 Podatek odroczony

	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	7 189 947,31	8 824 051,47	-1 634 104,16	8 013 304,18
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-1 148 147,20	-1 155 198,57	7 051,37	-703 284,64
Odsetki naliczone od objętych obligacji	1 509 430,94	1 169 464,43	339 966,51	-3 916 163,26
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	-141 299,73	-91 505,33	-49 794,40	-90 062,32
Wycena należności w walutach obcych	0,00	1 171,82	-1 171,82	1 171,82
Wycena środków pieniężnych w walutach obcych	24,12	9 127,69	-9 103,57	7 198,36
Wycena zobowiązań w walutach obcych	0,00	0,00	0,00	-17 436,42
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 409 955,44	8 757 111,51	-1 347 156,07	3 294 727,72

	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-155 145,61	183 120,77	-338 266,38	-231 737,19
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 743 596,45	3 811 939,29	931 657,16	678 277,09
Wycena zobowiązań w walutach obcych	0,00	20,90	-20,90	20,90
Naliczone odsetki od obligacji	806 286,09	645 947,37	160 338,72	78,95
Limit finansowania dłużnego	5 432 326,82	7 028 784,78	-1 596 457,96	3 884 983,38
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 827 063,75	11 669 813,11	-842 749,36	4 331 623,13
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	10 827 063,75	11 669 813,11	-842 749,36	4 331 623,13

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 2024 nie wystąpił przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub o nadzwyczajnym charakterze.

Nota 31 Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2024	31.12.2023
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,2730	4,3480
	2024	2023
Kurs średni w okresie	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,3042	4,5284

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	31.12.2024	31.12.2023 Dane zatwierdzone
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 140 171,60	14 182 288,24
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	2 140 171,60	14 182 288,24
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-12 042 116,64	4 240 836,04
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-126,99	-48 040,46
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	47 913,47	-58 194,85
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunek VAT)	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	31.12.2024	31.12.2023 Dane zatwierdzone
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	1 280,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	17 482 364,33	66 514 844,49
Razem zobowiązania, w tym:	17 483 644,33	66 514 844,49
Razem zobowiązania z działalności finansowej	17 349 173,68	66 362 294,67
Zobowiązania z działalności operacyjnej	133 190,65	152 549,82
Zmiana stanu zobowiązań	-18 079,17	-403 524,08

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:

	2024	2023
	Liczba osób	Liczba osób
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	0	0
Pozostali	0	0
Stanowiska nie robotnicze	0,300	0,300
Przeciętne zatrudnienie	0,300	0,300

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

Wyłacone lub należne wynagrodzenie firmy audytorskiej wyniosło:

	2024	2023
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	18.000,00	12.000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
	18.000,00	12.000,00

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe spółki za lata 2023 i 2024 jest Gdańska Grupa Audytorów Sp. z o.o. mieszcząca się przy ul. Świętokrzyskiej 69 M 3.6. 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

W roku 2024 nie miały miejsca zmiany zasad rachunkowości czy korekta błędów lat ubiegłych.

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 2024 r.:

W dniu 24 kwietnia 2025 roku, spółka wyemitowała (ostatnia emisja w ramach IV programem emisji obligacji) dodatkową serię obligacji P2024C na łączną kwotę 39,896 mln PLN. Obligacje tej serii są zabezpieczone w ramach programu poręczeniem Tonsa Commercial REI NV (do 150% wartości emisji), data ich wykupu to 24 kwietnia 2029 roku.

- W dniu 24 kwietnia 2025 roku, spółka zawiadomiła o:

- zamiarze dokonania przedterminowego wykupu obligacji serii N o łącznej wartości 15 mln zł w dniu 27 maja 2025 roku;

- przedterminowym zamknięciu IV program emisji obligacji.

- W związku z tym, że bilans spółki na 31 grudnia 2024 roku wykazał ujemne kapitały własne. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 190.000,00 zł do kwoty 210.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „F”, 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 „F” będą uczestniczyć w dywidendzie poczynawszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 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	31.12.2024	31.12.2023 Dane zatwierdzone
Należności z tytułu poręczeń (Należności pozostałe)	TONSA Commercial REI N.V.	0,00	63 334,20
Należności z tytułu kaucji (Należności pozostałe)	Olivia Star S.A.	0,00	1 024 446,20
Aktywa finansowe (dłużne papiery wartościowe - obligacje)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	20 605 423,09	19 559 808,50
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Star S.A.	37 170 806,63	37 102 338,85
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	92 753 057,80	85 953 631,62
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Complex Sp. z o.o.	27 591 230,11	78 264 617,85
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	0,00	13 991 872,69
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP3 Sp. z o.o.	0,00	5 319 576,74
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Materida Sp. z o.o.	63 899 392,74	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	11 712 537,21	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Rorohiko Sp. z o.o.	11 517 399,83	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	2 119 024,09	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe inne	TONSA Commercial REI N.V.	84 025,76	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe inne	Olivia Complex Sp. z o.o.	1 280,00	0,00
Przychody finansowe (odsetki naliczone od obligacji)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	1 527 221,59	1 887 984,98
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Materida Sp. z o.o.	4 383 555,52	0,00
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	7 579 005,99	8 587 057,38
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Star S.A.	2 330 243,67	3 907 875,89

Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	1 023 772,18	2 207 977,24
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	TP3 Sp. z o.o.	630 300,51	1 262 114,82
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Complex Sp. z o.o.	6 958 684,30	4 851 915,50
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	712 537,21	0,00
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	119 024,10	0,00
Koszty finansowe inne (opłata za poręczenie)	TONSA Commercial REI N.V.	1 416 313,00	1 190 551,07
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Star S.A.	0,00	6 676,92
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Complex Sp. z o.o.	4 989,87	2 720,14

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 2024 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 4,72% - 10,12%.

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 2023-2024.

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

Dane za rok 2024:

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	24 067 042,62	8 030 098,60	0,00	0,00	16 036 944,02
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	1 746 712,80	219 491,21	0,00	0,00	1 527 221,59
– inne papiery wartościowe , w tym dłużne papiery wartościowe	1 527 221,59	0,00	0,00	0,00	1 527 221,59
– oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	219 491,21	219 491,21	0,00	0,00	0,00
SUMA	25 813 755,42	8 249 589,81	0,00	0,00	17 564 165,61

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

Zgodnie z zawartymi umowami pożyczek lub objęcia obligacji spłata odsetek następuje na koniec okresu umowy wraz z kwotą kapitału. Do dnia podpisania sprawozdania finansowego spółka otrzymała spłaty odsetek w kwocie 31.318 tys zł (w tym 25 mln zł od Olivia Prime B Sp. z o.o.).

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

Spółka w roku obrotowym 2024 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 2023-2024 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:

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2024

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.	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	1 000,00 zł	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 + 5,5%
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%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	A24	€ 100,00	€ 100,00	70 000	€ 7 000 000,00	3	19.02.2024	07.08.2027	EURIBOR 3M + 5,3%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	P2024A	€ 100,00	€ 100,00	11 678	€ 11 678 000,00	6	19.08.2024	07.08.2028	EURIBOR 6M + 4,7%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	P2024B	1 000,00 zł	1 000,00 zł	60 000	60 000 000,00 zł	6	22.10.2024	22.10.2028	WIBOR 6M + 4,4%
			PLN	173 325	173 325 000,00 zł				
			EUR	106 678	€ 21 178 000,00				

Zgodnie z opublikowaną na stronie internetowej spółki informacją dotyczącą prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na 31.12.2024, spółka prognozowała, że zobowiązania finansowe (długoterminowe i krótkoterminowe) wyniosą około 250 mln zł. Zgodnie ze sprawozdaniem spółki wyniosły 278 818 594 zł.

W wyniku złożenia przez inwestorów zapisów istotnie przeważających pierwotnie zakładaną liczbę obligacji serii P2024A i P2024B spółka, działając na podstawie prospektu oraz ostatecznych warunków tych emisji obligacji, podjęła decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji odpowiednio o 1,678 mln EUR oraz 15 mln zł, czyli łącznie 22,17 mln zł. Była to główna przyczyna odchylenia od zakładanej prognozy.

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.	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%
				15 000	15 000 000,00 zł				

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 11,47%.

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 2024:

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
Długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym:	27 833 176,88	27 882 885,94	-49 709,06	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 833 176,88	27 882 885,94	-49 709,06	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	225,00	225,00	0,00	0,00	0,00
– odsetki karne na rzecz budżetu	225,00	225,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	27 833 401,88	27 882 885,94	-49 709,06	0,00	0,00

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
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
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

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

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe, w szczególności w odniesieniu do ekspozycji na euro (EUR). Ryzyko walutowe wynika z utrzymywania uznanych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych wyrażonych w walucie innej niż złoty polski (PLN).

Na dzień bilansowy Spółka posiada aktywa finansowe w walucie EUR, obejmujące głównie udzielone pożyczki podmiotom z grupy (w kwocie 12 mln EUR) oraz środki pieniężne (w kwocie 158,7 tys. EUR), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w tej walucie (w kwocie 21,178 mln EUR). Zobowiązania te służą przede wszystkim finansowaniu działalności Grupy.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka rozpoznała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 323,8 tys. PLN. Zysk ten wynikał głównie z wyceny pożyczek oraz obligacji denominowanych w EUR, przy czym odnotowano spadek kursu EUR/PLN z 4,3480 na dzień 31 grudnia 2023 r. do 4,2730 na dzień 31 grudnia 2024 r.

Spółka zarządza ryzykiem walutowym w sposób naturalny, dążąc do dopasowania struktury walutowej swoich aktywów i zobowiązań poprzez reinwestowanie części środków w tej walucie. Taki sposób działania ogranicza ekspozycję netto na ryzyko kursowe i zmniejsza wpływ wahań kursów walutowych na wynik finansowy Spółki. Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie stosuje instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego.

Przeprowadzona analiza wrażliwości wykazuje, że przy założeniu, iż wszystkie inne zmienne pozostają niezmiennicze, osłabienie lub wzmocnienie euro względem złotego polskiego o 10% na dzień 31 grudnia 2024 r. skutkowałoby odpowiednio obniżeniem lub podwyższeniem wyniku finansowego netto o około 3 193,1 tys. PLN. Analogicznie, na dzień 31 grudnia 2023 r., osłabienie lub wzmocnienie euro o 10% w stosunku do PLN skutkowałoby zmianą wyniku finansowego netto o około 326,00 PLN.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą 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 znaczącą 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 2024 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 520 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.: o 1 450 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 46. 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 budynki, budowle i rezerwa gruntowa w ramach centrum Olivia Centre.

Spółka dokonuje transakcji przede wszystkim z jednostkami powiązanymi kontrolowanymi przez jej akcjonariusza, 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 2024 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 narażić 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 2024 rok.

Gdańsk, dnia 16.05.2025 r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2024

Krystyna Mejna
Osoba sporządzająca Sprawozdanie Finansowe

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza