

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2025

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

Gdańsk, dnia 18.05.2026 r.

SPIS TREŚCI

<i>OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA.....</i>	<i>3</i>
<i>WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</i>	<i>4</i>
<i>BILANS.....</i>	<i>12</i>
<i>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....</i>	<i>15</i>
<i>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</i>	<i>16</i>
<i>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</i>	<i>17</i>
<i>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....</i>	<i>19</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 okres kończący się 31.12.2025 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 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 2025

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

Krzysztof Raćkos
Członek 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 31.12.2025 roku wynosi 210.000,00 zł. Ostatnie podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w dniu 17.04.2026 z dotychczasowej kwoty 210.000,00 zł do kwoty 250.000,00 zł, tj. o kwotę 40.000,00 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;
- 400 akcji imiennych serii F o numerach 3801 do 4200 o wartości nominalnej 50,00 zł;
- 800 akcji imiennych serii G o numerach 4201 do 5000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Kierownikiem jednostki spółki komandytowo-akcyjnej jest zgodnie z przepisami prawa komplementariusz prowadzący 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 01.01.2025 roku i kończący się dnia 31.12.2025 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2024 i okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2024 do dnia 31.12.2024. 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 31.12.2025 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 17.04.2026 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 210.000,00 zł do kwoty 250.000,00 zł, tj. o kwotę 40.000,00 zł poprzez emisję 800 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „G”, 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 4.000.000,00 zł. Akcje serii „G” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2026 r. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy w dniu 6 maja 2026 roku.

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

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

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

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

5.1. Bilans

5.1.1. Należności długoterminowe

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

5.1.2. Inwestycje długoterminowe

Długoterminowe aktywa finansowe

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych. Poniesione przez jednostkę koszty transakcji podwyższają wartość wprowadzonych do ksiąg rachunkowych aktywów finansowych.

Koszty transakcji to koszty poniesione bezpośrednio w związku z przeniesieniem, nabyciem lub zbyciem aktywów finansowych a także przeniesieniem, odkupem, zaciągnięciem lub emisją 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 28 listopada 2024 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (dalej: „Rozporządzenie MF o instrumentach finansowych”):

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu”, do których zalicza się aktywa pozyskane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkookresowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych lub z zamiarem zbycia, w krótkim okresie – wycenia się w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej;
- b) „pożyczki udzielone i należności własne”, do których zalicza się pożyczki udzielone i obligacje nabyte bezpośrednio od emitenta – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- c) „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,
- d) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży”, do których zalicza się aktywa niespełniające warunków zaliczenia do kategorii wymienionych powyżej – wycenia się w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej;

Skorygowana cena nabycia (zamortyzowany koszt) aktywów finansowych i zobowiązań finansowych stanowi wartość, w jakiej składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych (wartość początkowa), lub odpowiednio wartość uznaną za wartość początkową dla potrzeb wyceny w skorygowanej cenie nabycia, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej lub kapitału podstawowego, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy między wartością początkową składnika aktywów finansowych lub zobowiązania i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy

procentowej, a także w przypadku aktywów finansowych 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 przeszacowania 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 2024-2025.

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. Identyfikując trwałą utratę wartości, o której mowa w ust. 2–4, jednostka bierze pod uwagę okoliczności, zdarzenia i informacje istniejące na dzień bilansowy, a także okoliczności, zdarzenia i informacje, które wystąpiły po dniu bilansowym, a przed zatwierdzeniem sprawozdania, i potwierdzają istnienie dowodów utraty wartości lub ich brak na dzień bilansowy. 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 kwotą możliwą do odzyskania. 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 niebędących dłużnymi instrumentami finansowymi wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów finansowych 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 dłużnych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej – jako różnicę między skorygowaną ceną nabycia składnika aktywów finansowych i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny;

4) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych

oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

5.1.3. Należności krótkoterminowe

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

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

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

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

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

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

5.1.4. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe

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

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

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

Środki pieniężne

Środki pieniężne jednostka wykazuje w wartości nominalnej.

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

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

5.1.5. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne

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

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

5.1.6. Kapitały własne

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

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

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

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

5.1.7. Zobowiązania

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

Zobowiązania finansowe inne niż przeznaczone do obrotu 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 (w tym pochodne instrumenty finansowe) 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.

Zobowiązanie finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych w całości lub części na dzień, w którym jednostka spełniła w całości lub części zobowiązanie wynikające z zawartego kontraktu, została zwolniona z zobowiązania albo zobowiązanie uległo przedawnieniu.

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 18.05.2026r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe 2025

BILANS

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2025	31.12.2024
A. AKTYWA TRWAŁE		276 519 699,79	279 010 303,88
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	4, 7	266 252 531,59	267 368 871,50
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	7	266 252 531,59	267 368 871,50
a) w jednostkach powiązanych	4	259 028 871,59	255 851 471,68
– inne papiery wartościowe	4	0,00	20 605 423,09
– udzielone pożyczki	4	259 028 871,59	235 246 048,59
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	4	7 223 660,00	11 517 399,82
– udziały lub akcje		0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00
– udzielone pożyczki	4	7 223 660,00	11 517 399,82
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	10 187 168,20	11 561 432,38
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	9 354 232,68	10 827 063,75
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12	832 935,52	734 368,63

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2025	31.12.2024
B. AKTYWA OBROTOWE		18 051 884,59	4 792 472,81
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	323 973,21	860 271,93
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	84 025,76
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne	11, 18	0,00	84 025,76
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	11, 18	323 973,21	776 246,17
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	11, 18	323 973,21	776 246,17
– do 12 miesięcy	11, 18	323 973,21	776 246,17
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		0,00	0,00
c) inne		0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	5, 32	17 162 857,26	3 422 241,95
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		17 162 857,26	3 422 241,95
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5	0,00	1 282 070,35
– udzielone pożyczki	5	0,00	1 282 070,35
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32	17 162 857,26	2 140 171,60
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32	17 162 857,26	2 140 171,60
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	565 054,12	509 958,93
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		294 571 584,38	283 802 776,69

PASywa	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		31.12.2025	31.12.2024
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		-1 482 985,42	-1 518 771,50
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	13	210 000,00	190 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		17 336 718,26	15 357 942,48
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		17 336 718,26	15 357 942,48
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		-17 066 713,98	-12 785 828,35
VI. Zysk (strata) netto	14	-1 962 989,70	-4 280 885,63
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		296 054 569,80	285 321 548,19
I. Rezerwy na zobowiązania	15	4 755 988,19	7 409 955,44
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	4 755 988,19	7 409 955,44
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	16, 19	228 012 937,83	260 427 948,42
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		228 012 937,83	260 427 948,42
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	228 012 937,83	260 427 948,42
III. Zobowiązania krótkoterminowe	19	63 285 643,78	17 483 644,33
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		96 901,26	1 280,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	1 280,00
- do 12 miesięcy		0,00	1 280,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne	19	96 901,26	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		63 188 742,52	17 482 364,33
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	53	63 150 303,22	17 349 173,68
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		37 467,10	33 373,60
- do 12 miesięcy		37 467,10	33 373,60
- 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		972,20	99 817,05
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		294 571 584,38	283 802 776,69

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		1.01.2025-31.12.2025	1.01.2024-31.12.2024
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	1 095 597,37	1 370 982,72
I. Amortyzacja		0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii		0,00	0,00
III. Usługi obce		1 054 763,15	1 317 579,67
IV. Podatki i opłaty, w tym:		2 071,52	5 934,38
V. Wynagrodzenia		29 000,00	36 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:		5 532,70	6 478,80
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		4 230,00	4 989,87
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)		-1 095 597,37	-1 370 982,72
D. Pozostałe przychody operacyjne	25	0,00	0,00
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	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	25	16,00	0,00
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		16,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)		-1 095 613,37	-1 370 982,72
G. Przychody finansowe		27 940 534,57	26 001 812,41
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	49	27 127 205,75	25 813 755,42
- od jednostek powiązanych		25 755 094,30	25 264 345,07
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
V. Inne		813 328,82	188 056,99
H. Koszty finansowe		29 989 047,08	29 317 654,03
I. Odsetki, w tym:	55	28 505 039,15	27 901 341,03
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV. Inne		1 484 007,93	1 416 313,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)		-3 144 125,88	-4 686 824,34
J. Podatek dochodowy	27, 28	-1 181 136,18	-405 938,71
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)		-1 962 989,70	-4 280 885,63

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Treść	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
	1.01.2025-31.12.2025	1.01.2024-31.12.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-1 518 771,50	-1 235 693,35
– Korekta błędów podstawowych	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	-1 518 771,50	-1 235 693,35
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	190 000,00	150 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	20 000,00	40 000,00
a) zwiększenie z tytułu	20 000,00	40 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	20 000,00	40 000,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	210 000,00	190 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	15 357 942,48	11 400 135,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 978 775,78	3 957 807,48
a) zwiększenie z tytułu	1 978 775,78	3 957 807,48
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 978 775,78	3 957 807,48
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	17 336 718,26	15 357 942,48
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	-17 066 713,98	-12 785 828,35
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	17 066 713,98	12 785 828,35
– korekta błędów roku 2022	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	17 066 713,98	12 785 828,35
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	17 066 713,98	12 785 828,35
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-17 066 713,98	-12 785 828,35
6. Wynik netto	-1 962 989,70	-4 280 885,63
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	1 962 989,70	4 280 885,63
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-1 482 985,42	-1 518 771,50
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-1 482 985,42	-1 518 771,50

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Treść	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		1.01.2025-31.12.2025	1.01.2024-31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto		-1 962 989,70	-4 280 885,63
II. Korekty razem		-653 472,30	6 562 457,51
1. Amortyzacja		0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-901 182,89	-251 510,27
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 045 340,22	-1 296 960,80
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		-2 653 967,25	-1 347 156,07
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności		536 298,72	8 474 493,44
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	869,91	-18 079,17
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 319 168,99	1 001 670,38
10. Inne korekty		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-2 616 462,00	2 281 571,88
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		120 899 498,57	164 820 318,50
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:		120 899 498,57	164 820 318,50
a) w jednostkach powiązanych		107 602 270,25	160 459 532,71
– zbycie aktywów finansowych		13 404 732,54	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		55 044 890,38	131 050 334,95
– odsetki		39 152 647,33	29 409 197,76
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		13 297 228,32	4 360 785,79
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		11 924 315,27	4 000 000,00
– odsetki		1 372 913,05	360 785,79
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II. Wydatki		-92 100 000,00	-169 146 465,27
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:		-92 100 000,00	-169 146 465,27
a) w jednostkach powiązanych		-85 100 000,00	-157 722 150,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-85 100 000,00	-157 722 150,00
b) w pozostałych jednostkach		-7 000 000,00	-11 424 315,27
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-7 000 000,00	-11 424 315,27
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		28 799 498,57	-4 326 146,77
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			

I. Wpływy		41 894 775,78	144 273 237,08
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		1 998 775,78	3 997 807,48
2. Kredyty i pożyczki		0,00	
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		39 896 000,00	140 275 429,60
4. Inne wpływy finansowe		0,00	
II. Wydatki		-53 054 913,27	-154 222 865,36
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		-25 000 000,00	-128 643 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00
8. Odsetki		-28 054 913,27	-25 579 865,36
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-11 160 137,49	-9 949 628,28
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)		15 022 899,08	-11 994 203,17
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	31	15 022 685,66	-12 042 116,64
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		213,41	47 913,47
F. Środki pieniężne na początek okresu	31	2 140 044,61	14 134 247,78
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	31	17 162 943,68	2 140 044,61
– o ograniczonej możliwości dysponowania	22	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1 Połączenie spółek

Na dzień 31.12.2025 nie miało miejsca połączenie spółek.

Nota 2 Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Na dzień 31.12.2025 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 17.04.2026, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 210.000,00 zł do kwoty 250.000,00 zł, tj. o kwotę 40.000,00 zł poprzez emisję 800 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „G”, 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 4.000.000,00 zł. Akcje serii „G” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2026 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 notcie 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 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
Zwiększenia, w tym:	0,00	1 585 625,60	0,00	108 525 785,89	0,00	110 111 411,49
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	85 100 000,00	0,00	85 100 000,00
– naliczenie odsetek	0,00	1 585 625,60	0,00	23 425 785,89	0,00	25 011 411,49
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	22 191 048,69	0,00	84 742 962,89	0,00	106 934 011,58
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	13 404 732,54	0,00	55 044 890,37	0,00	68 449 622,91
– spłata odsetek	0,00	8 786 316,15	0,00	29 622 648,37	0,00	38 408 964,52
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	75 424,15	0,00	75 424,15
Stan na 31 grudnia 2025	0,00	0,00	0,00	259 028 871,59	0,00	259 028 871,59
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	233 981 526,22	0,00	233 981 526,22

* w grudniu 2025 spłacone w całości zostały obligacje nabyte przez spółkę od spółki Olivia Prime B Sp. z o.o.

** w dniu 07.05.2026 został spłacony kapitał pożyczek w kwocie 33 600 000 zł; odsetki 547 715,32 zł.

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2025

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

	Kwota	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Razem	Oprocentowanie	Termin wykupu
Pożyczki:	233 981 526,22	25 047 345,37	259 028 871,59		
Olivia Star S.A.	31 600 000,00	-1 210 075,65	30 389 924,35	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2034
Olivia Prime B Sp. z o.o.	71 200 000,00	16 236 552,65	87 436 552,65		
w tym					
	62 700 000,00	15 038 817,08	77 738 817,08	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2030
	4 500 000,00	867 831,26	5 367 831,26	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
	4 000 000,00	329 904,31	4 329 904,31	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2030
Materida Sp.z o.o.	46 076 927,82	6 585 330,35	52 662 258,17	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2030
Materida Sp.z o.o.	18 394 598,40	1 666 520,40	20 061 118,80	EURIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Home Leśna Sp. z o. o.	10 035 000,00	833 088,96	10 868 088,96	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Point & Tower Sp. z o. o.	2 000 000,00	325 332,18	2 325 332,18	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
TP 3 Sp.z o.o.	4 175 000,00	243 834,77	4 418 834,77	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2028
Olivia XI Sp. z o. o.	50 500 000,00	366 761,71	50 866 761,71	WIBOR 6 M + 7,0%	31.12.2030

	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 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
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	7 678 480,34	0,00	7 678 480,34
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	0,00	678 480,34	0,00	678 480,34
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	11 972 220,16	0,00	11 972 220,16
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	11 424 315,27	0,00	11 424 315,27
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	547 904,89	0,00	547 904,89
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2025	0,00	0,00	0,00	7 223 660,00	0,00	7 223 660,00
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00

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:	7 000 000,00	223 660,00	7 223 660,00		
TP 2 Sp. z o.o.	7 000 000,00	223 660,00	7 223 660,00	WIBOR 3M + 7,5%	31.12.2029

Nota 5 Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych

	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki*	inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	
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
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	20 712,32	0,00	20 712,32
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	0,00	20 712,32	0,00	20 712,32
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 302 782,67	0,00	1 302 782,67
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	802 782,67	0,00	802 782,67
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia 2025	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

* w lipcu 2025 spłacone w całości zostały pożyczki udzielone spółce Construction Sp. z o.o.

Nota 6 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

W 2025 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 2025 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Nota 8 Środki trwałe – według tytułów własności

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość – 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 notcie nr 4.

Nota 11 Odpisy aktualizujące wartość należności

W 2025 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

	31.12.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	832 935,52	734 368,63
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	502 359,46	485 786,04
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	330 576,06	248 582,59
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	565 054,12	509 958,93
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	483 273,39	450 611,67
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	81 230,73	59 347,26
3. Abonament Pekao Biznes 24	550,00	0,00

W latach 2025 i 2024 spółka nie tworzyła biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Nota 13 Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2025 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
Tonsa Commercial REI N.V.	400	imienne	F	50	20 000,00
Razem	4.200			50	210 000,00

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

Zarząd planuje pokryć Stratę netto w wysokości 1.962.989,70 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r., z przyszłych zysków Spółki.

Strata netto w wysokości 4.280.885,63 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21.05.2025 r., będzie pokryta z zysków lat przyszłych.

Nota 15 Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

Na dzień 31.12.2025 oraz 31.12.2024 Spółka nie tworzyła rezerw na zobowiązania, za wyjątkiem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (opisanej w nocie 29).

Nota 16 Zobowiązania długoterminowe struktura czasowa wg terminów zapadalności

Na dzień 31.12.2025	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	63 150 303,22	188 610 873,75	39 402 064,08	0,00	291 163 241,05
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	63 150 303,22	188 610 873,75	39 402 064,08	0,00	291 163 241,05

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

W wartości wyemitowanych obligacji spółka uwzględnia koszty emisji w kwocie 3.905.865,26 na 31.12.2025 oraz 5.080.985,93 zł na 31.12.2024.

Nota 17 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Na dzień 31 grudnia 2025 r. spółka nie miała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Nota 18 Powiązania między pozycjami składników aktywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota brutto na dzień 31.12.2025	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto na dzień 31.12.2024	Odpisy aktualizujące wartość
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	84 025,76	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	84 025,76	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	0,00	0,00	84 025,76	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	403 973,21	0,00	856 246,17	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	323 973,21	0,00	776 246,17	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	323 973,21	0,00	776 246,17	0,00
– do 12 miesięcy	323 973,21	0,00	776 246,17	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	0,00	0,00
– inne należności	0,00	0,00	0,00	0,00

Na dzień 31.12.2025 oraz 31.12.2024 w pozycji inne należności długoterminowe od podmiotów niepowiązanych Spółka prezentuje wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy.

Na dzień 31.12.2024 w pozycji inne krótkoterminowe należności od podmiotów powiązanych spółka prezentuje poręcznie dotyczące zabezpieczenia spłaty obligacji (nadpłata)

Nota 19 Powiązania między pozycjami składników pasywów w bilansie

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
1. Zobowiązania do jednostek powiązanych	96 901,26	1 280,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	96 901,26	1 280,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	1 280,00
– do 12 miesięcy	0,00	1 280,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– inne	96 901,26	0,00
2. Zobowiązania do 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 do pozostałych jednostek	291 201 680,35	277 910 312,75
a) długoterminowe	228 012 937,83	260 427 948,42
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	228 012 937,83	260 427 948,42
b) krótkoterminowe	63 188 742,52	17 482 364,33
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	63 150 303,22	17 349 173,68
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	37 467,10	33 373,60
– do 12 miesięcy	37 467,10	33 373,60
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	972,20	99 817,05
– z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00

Na dzień 31.12.2025 w pozycji inne krótkoterminowe zobowiązania do podmiotów powiązanych spółka prezentuje opłatę gwarancyjną za poręcznie dotyczące zabezpieczenia spłaty obligacji

Struktura zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynika z ich terminu wymagalności. Terminy wymagalności poszczególnych emisji obligacji pokazano w notach nr 52 i nr 53.

Nota 20 Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. w spółce nie było zobowiązań warunkowych.

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

W spółce na 31 grudnia 2025 i 31 grudnia 2024 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

31.12.2025	31.12.2024
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 (rozwiązanie umowy z dniem 31.05.2025r.) Od 01.06.2025 wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę obejmuje 1/15 etatu.

Nota 25 Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Spółka w roku obrotowym 2025 nie odnotowała pozycji pozostałych przychodów operacyjnych a w pozostałych kosztach operacyjnych prezentuje tylko koszty upomnienia.

Nota 26 Działalność zaniechana

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

Nota 27 Podatek dochodowy

	2025	2024
Podatek bieżący	0,00	98 468,00
Podatek odroczony	-1 181 136,18	-504 406,71
Total	-1 181 136,18	-405 938,71

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

	31.12.2025	31.12.2024
ZYSK / STRATA brutto	-3 144 125,88	-4 686 824,34
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-1 394 542,75	363 678,29
- różnice kursowe bilansowe	241 368,01	323 805,51
- opłaty karne na rzecz budżetu	271,00	225,00
- koszty reprezentacji	0,00	0,00
- odsetki od dłużnych papierów wartościowych	-1 708 181,29	-49 709,06
- dyskonto od dłużnych papierów wartościowych	67 753,53	67 939,15
- ubezpieczenie OC członków zarządu	4 230,00	4 989,87
- FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	0,00	0,00
- wycena efektywna pożyczek i obligacji	0,00	0,00
- pozostałe koszty	16,00	16 427,82
Koszty podatkowe niezaliczone do kosztów rachunkowych	7 073 805,48	8 534 546,06
- FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	6 750 000,00	8 486 436,06
- odwrócenie różnic kursowych bilansowych	323 805,48	48 110,00
Przychody księgowe niezaliczane do podatkowych	17 119 169,83	18 176 784,10
- wycena bilansowa dot. różnic kursowych bilansowych	1 590 907,42	612 618,49
- naliczone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	743 682,81	1 789 297,40
- naliczone odsetki od pożyczki	14 784 579,60	16 036 944,02
- wycena efektywna pożyczek i obligacji	0,00	-262 075,81
Przychody podatkowe niezaliczone do księgowych	29 385 632,97	24 324 494,82
- odwrócenie różnic kursowych bilansowych	612 618,47	54 207,95
- otrzymane odsetki od pożyczki, zaewidencjonowane w latach poprzednich	7 944 373,36	24 270 286,87
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania	653 989,03	-6 709 981,39
Podatek dochodowy bieżący	0,00	98 468,00

Nota 29 Podatek odroczony

<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	6 314 008,09	7 189 947,31	-875 939,22	-1 634 104,16
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-1 558 080,07	-1 148 147,20	-409 932,87	7 051,37
Odsetki naliczone od objętych obligacji	0,00	1 509 430,94	-1 509 430,94	339 966,51
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	0,00	-141 299,73	141 299,73	-49 794,40
Wycena należności w walutach obcych	60,17	0,00	60,17	-1 171,82
Wycena środków pieniężnych w walutach obcych	0,00	24,12	-24,12	-9 103,57
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 755 988,19	7 409 955,44	-2 653 967,25	-1 347 156,07

<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	-351 610,62	-155 145,61	-196 465,01	-338 266,38
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 347 629,51	4 743 596,45	-395 966,94	931 657,16
Wycena zobowiązań w walutach obcych	0,00	0,00	0,00	-20,90
Naliczone odsetki od obligacji	493 278,90	806 286,09	-313 007,19	160 338,72
Limit finansowania dłużnego	4 864 934,90	5 432 326,82	-567 391,92	-1 596 457,96
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 354 232,69	10 827 063,75	-1 472 831,06	-842 749,36
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	9 354 232,69	10 827 063,75	-1 472 831,06	-842 749,36

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 2025 nie wystąpił przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub o nadzwyczajnym charakterze.

Nota 31 Kursy wymiany walut obcych

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	31.12.2025	31.12.2024
	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,2267	4,2730
	2025	2024
Kurs średni w okresie	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,2372	4,3042

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	31.12.2025	31.12.2024 Dane zatwierdzone
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	17 162 857,26	2 140 171,60
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	17 162 857,26	2 140 171,60
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	15 022 685,66	-12 042 116,64
Wycena bilansowa środków pieniężnych	86,42	-126,99
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	213,41	47 913,47
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	31.12.2025	31.12.2024 Dane zatwierdzone
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	96 901,26	1 280,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	63 188 742,52	17 482 364,33
Razem zobowiązania, w tym:	63 285 643,78	17 483 644,33
Razem zobowiązania z działalności finansowej	63 150 303,22	17 349 173,68
Zobowiązania z działalności operacyjnej	135 340,56	134 470,65
Zmiana stanu zobowiązań	869,91	-18 079,17

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:

	2025	2024
	Liczba osób	Liczba osób
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	0	0
Pozostali	0	0
Stanowiska nie robotnicze	0,200	0,300
Przeciętne zatrudnienie	0,200	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:

	2025	2024
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	18.000,00	18.000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
	<u>18.000,00</u>	<u>18.000,00</u>

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe spółki jest Gdańska Grupa Audytorów Sp. z o.o. mieszcząca się przy ul. Świętokrzyskiej 69 M 3.6. w Gdańsku. Badanie za rok 2025 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 2025 nie miały miejsca zmiany zasad rachunkowości czy korekta błędów lat ubiegłych.

Nota 41 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W związku z tym, że bilans spółki na dzień 31.12.2025 roku wykazał ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie uchwały z dnia 17.04.2026, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 210.000,00 zł do kwoty 250.000,00 zł, tj. o kwotę 40.000,00 zł poprzez emisję 800 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „G”, 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 4.000.000,00 zł. Akcje serii „G” będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2026 r.

Poza powyższym nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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	31.12.2025	31.12.2024 Dane zatwierdzone
Należności z tytułu poręczeń (Należności pozostałe)	TONSA Commercial REI N.V.	0,00	0,00
Należności z tytułu kaucji (Należności pozostałe)	Olivia Star S.A.	0,00	0,00
Aktywa finansowe (dłużne papiery wartościowe - obligacje)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	0,00	20 605 423,09
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Star S.A.	30 389 924,35	37 170 806,63
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	87 436 552,65	92 753 057,80
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	27 591 230,11
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP2 Sp. z o.o.	7 223 660,00	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Materida Sp. z o.o.	72 723 376,97	63 899 392,74
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	10 868 088,96	11 712 537,21
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Rorohiko Sp. z o.o.	0,00	11 517 399,83
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP 3 Sp.z o.o.	4 418 834,77	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia XI Sp. z o.o.	50 866 761,71	0,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	2 325 332,18	2 119 024,09
Zobowiązania krótkoterminowe inne	TONSA Commercial REI N.V.	96 901,26	84 025,76
Zobowiązania krótkoterminowe inne	Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	1 280,00
Przychody finansowe (odsetki naliczone od obligacji)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	2 329 308,41	1 527 221,59
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Materida Sp. z o.o.	6 860 818,63	4 383 555,52
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	8 299 303,01	7 579 005,99
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Star S.A.	4 012 828,35	2 330 243,67
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	0,00	1 023 772,18
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	TP3 Sp. z o.o.	291 894,22	630 300,51
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Complex Sp. z o.o.	2 232 320,12	6 958 684,30
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	1 155 551,75	712 537,21
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia XI Sp. z o.o.	366 761,72	0,00
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	206 308,09	119 024,10
Koszty finansowe inne (opłata za poręczenie)	TONSA Commercial REI N.V.	1 484 007,93	1 416 313,00
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Star S.A.	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Complex Sp. z o.o.	4 230,00	4 989,87

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 2025 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 7,33% - 10,55%.

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 2024-2025.

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

Dane za rok 2025:

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesiący	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesiący
Pożyczki udzielone i należności własne	24 147 204,04	9 362 624,44	0,00	0,00	14 784 579,60
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	2 980 001,71	2 236 318,90	0,00	0,00	743 682,81
– inne papiery wartościowe, w tym dłużne papiery wartościowe	2 329 308,41	1 585 625,60	0,00	0,00	743 682,81
– oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	650 693,30	650 693,30	0,00	0,00	0,00
SUMA	27 127 205,75	11 598 943,34	0,00	0,00	15 528 262,41

Dane za rok 2024:

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesiący	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesiący
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

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 547 715,32 zł.

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

Spółka w roku obrotowym 2025 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 2024-2025 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 2025

Emitent	seria	nominal	cena emisyjna	wielkość emisji [szt.]	wartość nominalna emisji	kupon [m-c]	dzień emisji	data wykupu	oprocentowanie
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	X23	1 000,00 zł	1 000,00 zł	15 000	15 000 000,00 zł	3	17.07.2023	14.01.2027	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	Y23	1 000,00 zł	1 000,00 zł	25 000	25 000 000,00 zł	3	01.08.2023	01.02.2027	WIBOR 3M+6%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	Z23	€ 100,00	€ 100,00	25 000	€ 2 500 000,00	3	21.12.2023	08.06.2027	EURIBOR 3M+5,5%
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 3M+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%
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.	P2024C	1 000,00 zł	1 000,00 zł	39 896	39 896 000,00 zł	6	24.04.2025	24.04.2029	WIBOR 6M+4%
			PLN	139 896	139 896 000,00 zł				
			EUR	106 678	€ 21 178 000,00				

Zgodnie z opublikowaną na stronie internetowej spółki informacją dotyczącą prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na 31.12.2025, spółka prognozowała, że zobowiązania finansowe (długoterminowe i krótkoterminowe) wyniosą około 300 mln zł. Odchylenie wyniosło 2,4% poniżej wartości prognozowanej.

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	nominal	cena emisyjna	wielkość emisji [szt.]	wartość nominalna emisji	kupon [m-c]	dzień emisji	data wykupu	oprocentowanie
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	WIBOR3M+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	WIBOR3M+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	WIBOR3M+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	WIBOR3M+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	WIBOR3M+6%
				63 325	63 325 000,00 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 mieszczącej się w przedziale 8,72% - 13,35%.

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 2025:

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:	28 437 014,62	30 145 195,89	-1 708 181,27	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 437 014,62	30 145 195,89	-1 708 181,27	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	271,00	271,00	0,00	0,00	0,00
– odsetki karne na rzecz budżetu	271,00	271,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	28 437 285,62	30 145 195,89	-1 708 81,27	0,00	0,00

Dane za rok 2024:

Kategorie zobowiązań	Koszty z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesiące	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesiące
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	27 883 110,94	-49 709,06	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 4,4 mln EUR) oraz środki pieniężne (w kwocie 6 tys. EUR), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w tej walucie (w kwocie 20,9 mln EUR). Zobowiązania te służą przede wszystkim finansowaniu działalności Grupy.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 grudnia 2025 roku Spółka rozpoznała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 813,3 tys. PLN. Zysk ten wynikał głównie z wyceny pożyczek oraz obligacji denominowanych w EUR, przy czym odnotowano spadek kursu EUR/PLN z 4,2730 na dzień 31 grudnia 2024 r. do 4,2267 na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 r. skutkowałoby odpowiednio obniżeniem lub podwyższeniem wyniku finansowego netto o około 5 563,6 tys. PLN. Analogicznie, na dzień 31 grudnia 2024 r., osłabienie lub wzmocnienie euro o 10% w stosunku do PLN skutkowałoby zmianą wyniku finansowego netto o około 3 193,1 tys. PLN.

Ryzyko stopy procentowej

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

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na koniec okresu sprawozdawczego. Gdyby stopy procentowe były o 5 punkt procentowy wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 1.245 tys. zł (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. o 520 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 nieruchomość stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy wyemitowane 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 powiązаныmi 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 2025 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 zależy będzie od uzyskiwania przez Spółkę płatności, przede wszystkim, z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Spółka pozostaje tym samym pośrednio narażona w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela, którym Spółka udzieliła finansowania. Realizowane projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki z Grupy Poręczyciela realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości. W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. Sytuacja ta będzie miała również wpływ na warunki zwrotu zaciągniętych pożyczek lub wypłatę dywidend (udziały), które są podporządkowane zapisom umów kredytowych i możliwe w przypadku wystąpienia ściśle określonych zdarzeń w nich opisanych. W rezultacie wierzytelności Spółki wobec spółek projektowych z Grupy Poręczyciela mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu obligacji. Spółka ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko utraty płynności przez Spółkę

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

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

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

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

Nota 57 Dodatkowe informacje i objaśnienia

W spółce nie wystąpiły inne informacje niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki za okres 01.01.2025 - 31.12.2025.

Gdańsk, dnia 18.05.2026 r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A. -Sprawozdanie finansowe 2025.12.31

Krystyna Mejna
Osoba sporządzająca Sprawozdanie Finansowe

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

Krzysztof Raćkos
Członek Zarządu Komplementariusza