

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

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

Gdańsk, dnia 16.09.2026 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 KAPITAŁE 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 30.06.2026 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 30.06.2026 roku,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2026 roku do 30.06.2026 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2026 roku do 30.06.2026 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2026 roku do 30.06.2026 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 na dzień 30.06.2026

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 30.06.2026 roku wynosi 250.000,00 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 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 01.01.2026 roku i kończący się dnia 30.06.2026 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2025 i okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025. 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 30.06.2026 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 11.09.2026, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 250.000,00 zł do kwoty 500.000,00 zł, tj. o kwotę 250.000,00 zł poprzez emisję 5.000 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „H”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostaną objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 25.000.000,00 zł. Akcje serii „H” będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2026 r. Podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy do dnia podpisania niniejszego sprawozdania.

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 55.

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 uznana 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 2025-2026.

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. 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 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 16.09.2026r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2026

BILANS

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A. AKTYWA TRWAŁE		265 502 235,39	276 519 699,79	275 229 792,18
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe		0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	10, 17	360 000,00	80 000,00	80 000,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	10, 17	360 000,00	80 000,00	80 000,00
IV. Inwestycje długoterminowe	6	251 996 167,39	266 252 531,59	264 485 683,43
1. Nieruchomości		0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6	251 996 167,39	266 252 531,59	264 485 683,43
a) w jednostkach powiązanych	4	244 021 293,23	259 028 871,59	264 485 683,43
– inne papiery wartościowe	4	0,00	0,00	13 306 270,07
– udzielone pożyczki	4	244 021 293,23	259 028 871,59	251 179 413,36
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	4	7 974 874,16	7 223 660,00	0,00
– udziały lub akcje		0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	4	7 974 874,16	7 223 660,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	13 146 068,00	10 187 168,20	10 664 108,75
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	12 306 982,48	9 354 232,68	9 445 001,89
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	11	839 085,52	832 935,52	1 219 106,86

AKTYWA	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
B. AKTYWA OBROTOWE		15 346 748,27	18 051 884,59	34 445 967,23
I. Zapasy		0,00	0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	10, 17	323 973,21	323 973,21	340 064,21
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne	10, 17	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	10, 17	323 973,21	323 973,21	340 064,21
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	10, 17	323 973,21	323 973,21	323 973,21
– do 12 miesięcy	10, 17	323 973,21	323 973,21	323 973,21
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		0,00	0,00	16 091,00
c) inne		0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	31	14 059 460,30	17 162 857,26	33 060 430,37
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		14 059 460,30	17 162 857,26	33 060 430,37
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00	1 318 939,52
– udzielone pożyczki		0,00	0,00	1 318 939,52
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31	14 059 460,30	17 162 857,26	31 741 490,85
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	31	14 059 460,30	17 162 857,26	31 741 490,85
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	963 314,76	565 054,12	1 045 472,65
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		280 848 983,66	294 571 584,38	309 675 759,41

PASywa	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		-212 186,72	-1 482 985,42	4 105 286,11
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	12	250 000,00	210 000,00	210 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		21 295 033,42	17 336 718,26	17 336 718,26
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		21 295 033,42	17 336 718,26	17 336 718,26
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-19 029 703,68	-17 066 713,98	-17 066 713,98
VI. Zysk (strata) netto	13	-2 727 516,46	-1 962 989,70	3 625 281,83
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		281 061 170,38	296 054 569,80	305 570 473,30
I. Rezerwy na zobowiązania	14	7 026 630,95	4 755 988,19	5 217 869,44
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	7 026 630,95	4 755 988,19	5 217 869,44
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	15, 18	179 389 841,82	228 012 937,83	273 159 380,10
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		179 389 841,82	228 012 937,83	273 159 380,10
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	51	179 389 841,82	228 012 937,83	273 159 380,10
III. Zobowiązania krótkoterminowe		94 644 697,61	63 285 643,78	27 193 223,76
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0,00	96 901,26	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
b) inne		0,00	96 901,26	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		94 644 697,61	63 188 742,52	27 193 223,76
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	52	94 642 143,63	63 150 303,22	27 156 797,06
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 581,78	37 467,10	19 495,50
– do 12 miesięcy		1 581,78	37 467,10	19 495,50
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		972,20	972,20	16 931,20
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	0,00	0,00
i) inne		0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne		0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00
PASywa RAZEM		280 848 983,66	294 571 584,38	309 675 759,41

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.06.2025
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:		0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	23	448 027,87	1 095 597,37	564 089,12
I. Amortyzacja		0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii		0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce		433 200,27	1 054 763,15	539 611,89
IV. Podatki i opłaty, w tym:		294,00	2 071,52	2 010,52
V. Wynagrodzenia		12 000,00	29 000,00	17 000,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:		2 163,60	5 532,70	3 369,10
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		370,00	4 230,00	2 097,61
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)		-448 027,87	-1 095 597,37	-564 089,12
D. Pozostałe przychody operacyjne	24	0,00	0,00	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
II. Dotacje		0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne		0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	24	0,00	16,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne		0,00	16,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)		-448 027,87	-1 095 613,37	-564 089,12
G. Przychody finansowe		12 365 633,47	27 940 534,57	17 292 846,63
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	48	12 365 633,47	27 127 205,75	17 089 126,50
- od jednostek powiązanych		11 804 019,31	25 755 094,30	16 358 642,31
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00	0,00
V. Inne		0,00	813 328,82	203 720,13
H. Koszty finansowe		15 327 229,10	29 989 047,08	13 913 499,82
I. Odsetki, w tym:	54	13 505 315,33	28 505 039,15	13 225 646,92
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
IV. Inne		1 821 913,77	1 484 007,93	687 852,90
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)		-3 409 623,50	-3 144 125,88	2 815 257,69
J. Podatek dochodowy	26, 27	-682 107,04	-1 181 136,18	-810 024,14
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)		-2 727 516,46	-1 962 989,70	3 625 281,83

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Treść	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
	1.01.2026- 31.12.2026	1.01.2025- 31.12.2025	01.01.2025- 30.06.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-1 482 985,42	-1 518 771,50	1 518 771,50
– Korekta błędów podstawowych		0,00	
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	-1 482 985,42	-1 518 771,50	1 518 771,50
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	210 000,00	190 000,00	0,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	40 000,00	20 000,00	20 000,00
a) zwiększenie z tytułu	40 000,00	20 000,00	20 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	40 000,00	20 000,00	20 000,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	250 000,00	210 000,00	20 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	17 336 718,26	15 357 942,48	0,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 958 315,16	1 978 775,78	1 978 775,78
a) zwiększenie z tytułu	3 958 315,16	1 978 775,78	1 978 775,78
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	3 958 315,16	1 978 775,78	1 978 775,78
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	21 295 033,42	17 336 718,26	1 978 775,78
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-19 029 703,68	-17 066 713,98	-17 066 713,98
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	19 029 703,68	17 066 713,98	17 066 713,98
– korekta błędów roku 2022	19 029 703,68	0,00	17 066 713,98
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	17 066 713,98	17 066 713,98
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-19 029 703,68	17 066 713,98	17 066 713,98
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-19 029 703,68	-17 066 713,98	-17 066 713,98
6. Wynik netto	2 727 516,46	-1 962 989,70	3 625 281,83
a) zysk netto	0	0,00	3 625 281,83
b) strata netto	2 727 516,46	1 962 989,70	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	-212 186,72	-1 482 985,42	4 105 286,11
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-212 186,72	-1 482 985,42	4 105 286,11

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Treść	Nota	Bieżący okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy	Poprzedni okres sprawozdawczy
		1.01.2026-30.06.2026	1.01.2025-31.12.2025	1.01.2025-30.06.2025
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto		-2 727 516,46	-1 962 989,70	3 625 281,83
II. Korekty razem		988 670,31	-653 472,30	-6 393 649,36
1. Amortyzacja		0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		1 137 902,46	-901 182,89	-290 878,81
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 350 072,11	1 045 340,22	-4 694 658,23
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw		2 270 642,76	-2 653 967,25	-2 192 086,00
6. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności		-280 000,00	536 298,72	520 207,72
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	31	-132 786,58	869,91	-98 043,95
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-3 357 160,44	1 319 168,99	361 809,91
10. Inne korekty		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		-1 738 846,15	-2 616 462,00	-2 768 367,53
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy		34 147 715,32	120 899 498,57	44 438 434,13
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		34 147 715,32	120 899 498,57	44 438 434,13
a) w jednostkach powiązanych		34 147 715,32	107 602 270,25	32 466 213,97
– zbycie aktywów finansowych		0,00	13 404 732,54	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		33 600 000,00	55 044 890,38	12 906 430,00
– odsetki		547 715,32	39 152 647,33	19 559 783,97
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	13 297 228,32	11 972 220,16
– zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	11 924 315,27	11 424 315,27
– odsetki		0,00	1 372 913,05	547 904,89
– inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		-7 400 000,00	-92 100 000,00	-33 500 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-7 400 000,00	-92 100 000,00	-33 500 000,00
a) w jednostkach powiązanych		-7 000 000,00	-85 100 000,00	-33 500 000,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-7 000 000,00	-85 100 000,00	-33 500 000,00
b) w pozostałych jednostkach		-400 000,00	-7 000 000,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe		-400 000,00	-7 000 000,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		26 747 715,32	28 799 498,57	10 938 434,13

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy		3 998 315,16	41 894 775,78	41 894 775,78
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		3 998 315,16	1 998 775,78	1 998 775,78
2. Kredyty i pożyczki		0,00	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	39 896 000,00	39 896 000,00
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00	0,00
II. Wydatki		-32 111 126,72	-53 054 913,27	-28 849 814,73
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku		0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		0,00	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-19 825 000,00	-25 000 000,00	-15 397 500,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		0,00	0,00	0,00
8. Odsetki		-12 286 126,72	-28 054 913,27	-13 452 314,73
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		-28 112 811,56	-11 160 137,49	13 044 961,05
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)		-3 103 942,39	15 022 899,08	21 215 027,65
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	30	-3 103 396,96	15 022 685,66	29 601 319,25
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-545,43	213,41	-2 099,78
F. Środki pieniężne na początek okresu	30	17 162 943,68	2 140 044,61	2 140 044,61
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	30	14 059 001,29	17 162 943,68	31 739 264,08
– o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00	0,00	0,00

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1 Połączenie spółek

Na dzień 30.06.2026 nie miało miejsca połączenie spółek.

Nota 2 Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Na dzień 30.06.2026 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 11.09.2026, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 250.000,00 zł do kwoty 500.000,00 zł, tj. o kwotę 250.000,00 zł poprzez emisję 5.000 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „H”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostaną objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 25.000.000,00 zł. Akcje serii „H” będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz 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 55.

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 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
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	19 140 136,96	0,00	19 140 136,96
– 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	11 804 019,31	0,00	11 804 019,31
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	336 117,65	0,00	336 117,65
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	34 147 715,32	0,00	34 147 715,32
– sprzedaż / spłata wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	33 600 000,00	0,00	33 600 000,00
– spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	547 715,32	0,00	547 715,32
– 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
Stan na 30 czerwca 2026	0,00	0,00	0,00	244 021 293,23	0,00	244 021 293,23
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	207 684 425,42	0,00	207 684 425,42

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2026

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:	207 684 425,42	36 336 867,81	244 021 293,23		
Olivia Prime B Sp. z o.o.	69 200 000,00	19 846 541,66	89 046 541,66		
w tym					
	62 700 000,00	18 641 070,52	81 341 070,52	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2030
	2 500 000,00	676 454,62	3 176 454,62	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
	4 000 000,00	529 016,52	4 529 016,52	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2030
Materida Sp.z o.o.	46 076 927,82	8 981 042,87	55 057 970,69	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2030
Materida Sp.z o.o.	18 697 497,60	2 461 887,97	21 159 385,57	EURIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
Olivia Home Leśna Sp. z o. o.	16 035 000,00	1 528 303,81	17 563 303,81		
w tym					
	10 035 000,00	1 345 123,74	11 380 123,74	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
	6 000 000,00	183 180,07	6 183 180,07	WIBOR 6 M + 7,0%	31.12.2029
Olivia Point & Tower Sp. z o. o.	2 000 000,00	429 871,05	2 429 871,05	WIBOR 6 M + 7,0%	31.12.2029
TP 3 Sp.z o.o.	5 175 000,00	490 832,11	5 665 832,11		
w tym					
	4 175 000,00	460 302,10	4 635 302,10	WIBOR 6 M + 7,5%	31.12.2028
	1 000 000,00	30 530,01	1 030 530,01	WIBOR 6 M + 7,0%	31.12.2029
Olivia XI Sp. z o. o.	50 500 000,00	2 598 388,34	53 098 388,34	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 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
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	751 214,16	0,00	751 214,16
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	400 000,00	0,00	400 000,00
– naliczenie odsetek	0,00	0,00	0,00	351 214,16	0,00	351 214,16
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż / spłata 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 30 czerwca 2026	0,00	0,00	0,00	7 974 874,16	0,00	7 974 874,16
w tym w wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00	7 400 000,00	0,00	7 400 000,00

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:	7 400 000,00	574 874,16	7 974 874,16		
TP 2 Sp. z o.o.	7 400 000,00	574 874,16	7 974 874,16		
w tym					
	7 000 000,00	563 139,85	7 563 139,85	WIBOR 3 M + 7,5%	31.12.2029
	400 000,00	11 734,31	411 734,31	WIBOR 6 M + 7,0%	31.12.2030

Nota 5 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

Na dzień 30.06.2026 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 6 Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Na dzień 30.06.2026 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Nota 7 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 8 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 9 Informacje dotyczące posiadanych papierów wartościowych lub praw

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

Nota 10 Odpisy aktualizujące wartość należności

Na dzień 30.06.2026 roku Spółka dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła wystąpienia utraty wartości ani konieczności tworzenia odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych i długoterminowych.

Nota 11 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

	30.06.2026	31.12.2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	839 085,52	832 935,52
1. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	502 359,46	502 359,46
2. Prace nad prospektem emisji obligacji	336 726,06	330 576,06
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	963 314,76	565 054,12
1. Poręczenia	683 232,75	0,00
2. Wynagrodzenie za obsługę procesu emisji obligacji	239 132,83	483 273,39
3. Prace nad prospektem emisji obligacji	40 949,18	81 230,73
4. Abonament Pekao Biznes 24	0,00	550,00

W latach 2026 i 2025 spółka nie tworzyła biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Nota 12 Struktura własności kapitału podstawowego na 30.06.2026 roku

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	A	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	B	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	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
Tonsa Commercial REI N.V.	800	imienne	G	50	40 000,00
Razem	5000			50	250 000,00

Nota 13 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd planuje pokryć stratę netto w wysokości 2.727.516,46 zł za rok obrotowy od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r., z przyszłych zysków Spółki.

Nota 14 Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

Na dzień 30.06.2026 oraz 31.12.2025 Spółka nie tworzyła rezerw na zobowiązania, za wyjątkiem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (opisanej w nocie 28).

Nota 15 Zobowiązania długoterminowe struktura czasowa wg terminów zapadalności

Na dzień 30.06.2026	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	94 642 143,63	179 389 841,82	0,00	0,00	274 031 985,45
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	94 642 143,63	179 389 841,82	0,00	0,00	274 031 985,45

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

W wartości wyemitowanych obligacji spółka uwzględnia koszty emisji w kwocie 2.892.083,79 zł na 30.06.2026 oraz 3.905.865,25 zł na 31.12.2025.

Nota 16 Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Na dzień 30 czerwca 2026 r. spółka nie miała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Nota 17 Powiązania między pozycjami składników aktywów w bilansie

Wyszczególnienie	Kwota brutto na dzień 30.06.2026	Odpisy aktualizujące wartość	Kwota brutto na dzień 31.12.2025	Odpisy aktualizujące wartość
1. Należności od jednostek powiązanych	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
– 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
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	683 973,21	0,00	403 973,21	0,00
a) długoterminowe	360 000,00	0,00	80 000,00	0,00
– inne należności	360 000,00	0,00	80 000,00	0,00
b) krótkoterminowe	323 973,21	0,00	323 973,21	0,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	323 973,21	0,00	323 973,21	0,00
– do 12 miesięcy	323 973,21	0,00	323 973,21	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

Na dzień 30.06.2026 oraz 31.12.2025 w pozycji inne należności długoterminowe od podmiotów niepowiązanych Spółka prezentuje wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy.

Nota 18 Powiązania między pozycjami składników pasywów w bilansie

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
1. Zobowiązania od jednostek powiązanych	0,00	96 901,26
a) długoterminowe	0,00	0,00
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	96 901,26
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– inne	0,00	96 901,26
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	274 034 539,43	291 201 680,35
a) długoterminowe	179 389 841,82	228 012 937,83
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	179 389 841,82	228 012 937,83
b) krótkoterminowe	94 644 697,61	63 188 742,52
– z tytułu pożyczek i kredytów	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	94 642 143,63	63 150 303,22
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	1 581,78	37 467,10
– do 12 miesięcy	1 581,78	37 467,10
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
– z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	972,20	972,20
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00

Struktura zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynika z ich terminu wymagalności. Terminy wymagalności poszczególnych emisji obligacji pokazano w notach nr 51 i nr 52.

Nota 19 Zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. w spółce nie było zobowiązań warunkowych.

Nota 20 Informacje o aktywach wycenianych w wartości godziwej niebędących instrumentami finansowymi

W spółce na 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 takie pozycje nie wystąpiły.

Nota 21 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe

30.06.2026	31.12.2025
0,00	0,00

Nota 22 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów

Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży towarów i produktów.

Nota 23 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 1/15 etatu (2 osoby na stanowiskach - Radca prawny, Specjalista ds. finansowo-księgowych).

Nota 24 Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne

Spółka w na dzień 30.06.2026 nie odnotowała pozycji pozostałych przychodów operacyjnych ani pozostałych kosztów operacyjnych.

Nota 25 Działalność zaniechana

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

Nota 26 Podatek dochodowy

	30.06.2026	2025
Podatek bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	-682 107,04	-1 181 136,18
Total	-682 107,04	-1 181 136,18

Nota 27 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym

	30.06.2026	31.12.2025
ZYSK / STRATA brutto	-3 409 623,50	-3 144 125,88
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	10 923 827,49	-1 394 542,75
– różnice kursowe bilansowe	280 677,23	241 368,01
– opłaty karne na rzecz budżetu	9,75	271,00
– odsetki od dłużnych papierów wartościowych	205 397,39	-1 708 181,29

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2026

– dyskonto od dłużnych papierów wartościowych	33 598,32	67 753,53
– ubezpieczenie OC członków zarządu	370,00	4 230,00
– FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	10 403 774,80	0,00
– pozostałe koszty	0,00	16,00
Koszty podatkowe niezaliczone do kosztów rachunkowych	241 367,97	7 073 805,48
– FINANSOWANIE DŁUŻNE - kwota przekroczenia progu art.15c ust 1	0,00	6 750 000,00
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	241 367,97	323 805,48
Przychody księgowe niezaliczane do podatkowych	12 502 722,46	17 119 169,83
– wycena bilansowa dot. różnic kursowych bilansowych	477 247,29	1 590 907,42
– naliczone odsetki od dłużnych papierów wartościowych	0,00	743 682,81
– naliczone odsetki od pożyczki	12 025 475,17	14 784 579,60
Przychody podatkowe niezaliczone do księgowych	2 008 864,48	29 385 632,97
– odwrócenie różnic kursowych bilansowych	1 590 907,46	612 618,47
– otrzymane odsetki od pożyczki, zaewidencjonowane w latach poprzednich	417 957,02	7 944 373,36
– otrzymane odsetki od obligacji, zaewidencjonowane w latach poprzednich	0,00	20 828 641,14
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	0,00	0,00
– straty lat ubiegłych	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania	-3 221 021,96	653 989,03
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek dochodowy bieżący – podatek od nieruchomości komercyjnych	0,00	0,00
Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat	0,00	653 989,03

Nota 28 Podatek odroczony

	30.06.2026	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
<i>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</i>					
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	8 506 917,86		6 314 008,09	2 192 909,77	-875 939,22
Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu	-1 480 374,12		-1 558 080,07	77 705,95	-409 932,87
Odsetki naliczone od objętych obligacji	0,00		0,00	0,00	-1 509 430,94
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	0,00		0,00	0,00	141 299,73
Wycena należności w walutach obcych	87,21		60,17	27,04	60,17
Wycena środków pieniężnych w walutach obcych	0,00		0,00	0,00	-24,12
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 026 630,95		4 755 988,19	2 270 642,76	-2 653 967,25

	30.06.2026	Bilans		Rachunek zysków i strat za okres zakończony	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>					
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	-158 454,26		-351 610,62	193 156,36	-196 465,01
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 734 581,81		4 347 629,51	1 386 952,30	-395 966,94
Naliczone odsetki od obligacji	620 275,79		493 278,90	126 996,89	-313 007,19
Limit finansowania dłużnego	6 110 579,14		4 864 934,90	1 245 644,24	-567 391,92
	12 306				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	982,48		9 354 232,69	2 952 749,79	-1 472 831,06
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00		0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	12 306				
	982,48		9 354 232,69	2 952 749,79	-1 472 831,06

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 29 Przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Na dzień 30.06.2026 nie wystąpił przychody i/lub koszty o nadzwyczajnej wartości lub o nadzwyczajnym charakterze.

Nota 30 Kursy wymiany walut obcych

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	30.06.2026	31.12.2025
	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,2963	4,2267
	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025
Kurs średni w okresie	zł	zł
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,2522	4,2372

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

Nota 31 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	14 059 460,30	17 162 857,26
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	14 059 460,30	17 162 857,26
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-3 103 396,96	15 022 685,66
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-459,01	86,42
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-545,43	213,41
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunek VAT)	0,00	0,00

Nota 32 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	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	96 901,26
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	94 644 697,61	63 188 742,52
Razem zobowiązania, w tym:	94 644 697,61	63 285 643,78
Razem zobowiązania z działalności finansowej	94 642 143,63	63 150 303,22
Zobowiązania z działalności operacyjnej	2 553,98	135 340,56
Zmiana stanu zobowiązań	-132 786,58	869,91

Nota 33 Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

Nota 34 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 17 i nr 18, i 42. Transakcje z innymi stronami powiązanymi nie miały miejsca.

Nota 35 Zatrudnienie

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

	30.06.2026	31.12.2025
	Liczba osób	Liczba osób
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	0	0
Pozostali	0	0
Stanowiska nie robotnicze	0,200	0,200
Przeciętne zatrudnienie	0,200	0,200

Nota 36 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 37 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 38 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Wyplacone lub należne wynagrodzenie firmy audytorskiej wyniosło:

	30.06.2026	31.12.2025
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	0,00	18.000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
	0,00	18.000,00

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

Na dzień 30.06.2026 nie miały miejsca zmiany zasad rachunkowości czy korekta błędów lat ubiegłych.

Nota 40 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 sierpnia 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o przedterminowym zakończeniu V Programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka nie wyemitowała żadnych obligacji. Natomiast w dniu 26 sierpnia 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o ustanowieniu w Spółce VI Programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka, po uprzednim zatwierdzeniu prospektu emisyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego, będzie uprawniona do emitowania obligacji w złotych lub euro o okresie spłaty do pięciu lat do kwoty 150 mln zł.

W związku z tym, że bilans spółki na dzień 30.06.2026 roku wykazał ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na podstawie uchwały z dnia 11.09.2026, podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 250.000,00 zł do kwoty 500.000,00 zł, tj. o kwotę 250.000,00 zł poprzez emisję 5.000 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „H”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostaną objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 25.000.000,00 zł. Akcje serii „H” 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 41 Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

Spółka nie była stroną wspólnych przedsięwzięć.

Nota 42 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	30.06.2026	31.12.2025 Dane zatwierdzone
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Star S.A.	0,00	30 389 924,35
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	89 046 541,66	87 436 552,65
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP2 Sp. z o.o.	7 974 874,16	7 223 660,00
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Materida Sp. z o.o.	76 217 356,26	72 723 376,97
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	17 563 303,81	10 868 088,96
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	TP 3 Sp. z o.o.	5 665 832,11	4 418 834,77
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia XI Sp. z o.o.	53 098 388,34	50 866 761,71
Aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	Olivia Point & Tower Sp. z o. o.	2 429 871,05	2 325 332,18
Zobowiązania krótkoterminowe inne	TONSA Commercial REI N.V.	0,00	96 901,26
Przychody finansowe (odsetki naliczone od obligacji)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	0,00	2 329 308,41
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Materida Sp. z o.o.	3 157 861,59	6 860 818,63
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Prime B Sp. z o.o.	4 015 837,48	8 299 303,01
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Star S.A.	1 351 942,57	4 012 828,35
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	TP3 Sp. z o.o.	246 997,34	291 894,22
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	2 232 320,12

Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	695 214,84	1 155 551,75
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia XI Sp. z o.o.	2 231 626,63	366 761,72
Przychody finansowe (odsetki naliczone od pożyczek)	Olivia Point & Tower Sp. z o. o.	104 538,86	206 308,09
Koszty finansowe inne (opłata za poręczenie)	TONSA Commercial REI N.V.	672 093,08	1 484 007,93
Koszty działalności operacyjnej	Olivia Complex Sp. z o.o.	370,00	4 230,00

Nota 43 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 44 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 45 Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe - aktywa finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej

W spółce w roku obrotowym zakończonym 30 czerwca 2026 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 7,46% - 10,45%.

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

Nota 46 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 47 Umowy w wyniku, których aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu

Spółka nie zawierała takich umów w latach 2025-2026.

Nota 48 Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych

Dane za okres 01-06.2026:

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	12 155 233,47	129 758,30	0,00	0,00	12 025 475,17
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności, w tym:	210 400,00	210 400,00	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe , w tym dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– oprocentowanie środków pieniężnych (lokaty bankowe)	210 400,00	210 400,00	0,00	0,00	0,00
SUMA	12 365 633,47	340 158,30	0,00	0,00	12 025 475,17

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

Nota 49 Informacje o niezrealizowanych odsetkach od udzielonych pożyczek i należności własnych, które objęto odpisem aktualizującym w roku obrotowym

Spółka w roku obrotowym 2026 dokonała oceny utraty wartości i nie stwierdziła konieczności tworzenia odpisów aktualizujących odsetek od udzielonych pożyczek i należności własnych.

Nota 50 Informacje o instrumentach finansowych wycenianych w wartości godziwej

Spółka w latach 2025-2026 nie miała instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Nota 51 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Spółka w długoterminowych zobowiązaniach finansowych prezentuje wyemitowane obligacje o terminie wykupu dłuższym 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.	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				99 896	99 896 000,00 zł				
EUR				81 678	€ 18 678 000,00				

Nota 52 Zobowiązania finansowe krótkoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

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

Emitent	seria	nominał	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.	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%
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	WIBOR3M+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	WIBOR3M+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	EURIBOR3M+5,50%
				PLN	83 500	83 500 000,00 zł			
				EUR	25 000	2 500 000			

Nota 53 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 8,73% - 12,62%.

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

Nota 54 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Dane za okres 01-06.2026:

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:	13 471 707,26	13 266 309,87	205 397,39	0,00	0,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 471 707,26	13 266 309,87	205 397,39	0,00	0,00
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	9,75	9,75	0,00	0,00	0,00
– odsetki karne na rzecz budżetu	9,75	9,75	0,00	0,00	0,00
SUMA	13 471 717,01	13 266 309,87	205 397,39	0,00	0,00

Nota 55 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 znacznych 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 8,5 tys. EUR), a także zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji w tej walucie (w kwocie 21,2 mln EUR). Zobowiązania te służą przede wszystkim finansowaniu działalności Grupy.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2026 roku Spółka rozpoznała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.149,8 tys. PLN. Strata ta wynikała głównie z odwrócenia dodatnich wycena na dzień 31 grudnia 2025, przy czym odnotowano wzrost kursu EUR/PLN z 4,2267 na dzień 31 grudnia 2025 r. do 4,2963 na dzień 30 czerwca 2026 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 30 czerwca 2026 r. skutkowałoby odpowiednio obniżeniem lub podwyższeniem wyniku finansowego netto o około 5 625,4 tys. PLN. Analogicznie, na dzień 31 grudnia 2025 r., osłabienie lub wzmocnienie euro o 10% w stosunku do PLN skutkowałoby zmianą wyniku finansowego netto o około 5 563,6 tys. PLN.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą 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 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 punktów procentowych wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy Spółki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 1.102 tys. zł (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. o 1.245 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 powiązanymi kontrolowanymi przez jej akcjonariusza, Tonsa Commercial REI NV. Zasadnicza 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 30 czerwca 2026 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. Zasadnicza 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 wygospodarowania 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 niezmienionym 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 56 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 01.01.2026 - 31.12.2026.

Gdańsk, dnia 16.09.2026 r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2026

Krystyna Mejna
Osoba sporządzająca Sprawozdanie Finansowe

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

Krzysztof Raćkos
Członek Zarządu Komplementariusza