

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO 31 MARCA 2013 ROKU

WARSZAWA, DNIA 8 MAJA 2013 ROKU



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU	12
1. INFORMACJE OGÓLNE	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	23
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	24
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	24
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	25
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	26
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	27
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	28
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	28
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	29
5.8 REZERWY	30
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	32
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	33
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	34
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	35
5.13 ZATRUDNIENIE	35
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW	35
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	38
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2013 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	39
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	40
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	41
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE	41
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2013 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA .	41

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	41
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	41
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	42
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	42
18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	44
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,	44
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPowiednio CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNIEM W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;.....	44
19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	44
20. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	44
21. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA	45
22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	45





Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 440	2 199	1 652
Wartości niematerialne	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	658	710	865
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 763	1 461	730
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	28	57
Aktywa obrotowe	74 278	73 030	72 705
Zapasy	3 677	3 653	3 653
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	66 225	65 173	48 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 699	2 832	4 476
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	171
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 581	1 298	15 105
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	96	74	950
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	76 718	75 229	74 357

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
Pasywa			
Kapitał własny	46 219	47 175	48 753
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 188	-1 188	-752
Kapitał zapasowy	44 895	44 895	53 083
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-123	833	-6 213
- zysk (strata) z lat ubiegłych	833	-	-6 330
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-956	833	117
Zobowiązania	30 499	28 054	25 604
Zobowiązania długoterminowe	4 082	4 100	3 091
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	209	235	354
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	391	406	196
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 430	3 407	2 500
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	52	41
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Dotacje rządowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	26 417	23 954	22 513
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	145	173	210
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 161	2 781	1 313
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	15 838	17 851	19 797
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	750	924	1 071
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	116	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	21	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 395	2 088	-
Pasywa razem	76 718	75 229	74 357

[Signature]

[Signature] 5

[Signature]

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	01.01.2013 do 31.03.2013	01.01.2012 do 31.03.2012
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	1 089	4 826
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	1 089	4 826
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	946	3 568
- od jednostek powiązanych	-	-
Koszt sprzedanych produktów	-	-
Koszt sprzedanych usług	946	3 568
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	143	1 258
Koszty sprzedaży	195	151
Koszty ogólnego zarządu	1 115	1 238
Pozostałe przychody operacyjne	111	196
Pozostałe koszty operacyjne	87	34
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 143	31
Przychody finansowe	12	209
Koszty finansowe	103	81
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 234	159
Podatek dochodowy	-278	42
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-956	117
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	-956	117

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2013 do 31.03.2013	01.01.2012 do 31.03.2012
Zysk (strata) netto	-956	117
Inne całkowite dochody	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	-956	117

 7

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2013 ROKU DO 31.03.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2013	-	-	-	-	-	-	-956	-956
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2013 roku	-	-	-	-	-	-	-956	-956
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-123	46 219

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2012 ROKU DO 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2012	-	-8 188	-1 058	-	-	-	7 163	-2 083
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 858	-1 858
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 240	-	-	-	-	-7 240	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	833	833
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-1 058	-	-	-	15 428	-1 058
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2012 ROKU DO 31.03.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2012	-	-	-622	-	-	-	117	-505
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2012 roku	-	-	-	-	-	-	117	117
Pozostałe zmiany	-	-	-622	-	-	-	-	-622
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2012	635	53 083	-752	-	-	2 000	-6 213	48 753

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.01.2013 do 31.03.2013	01.01.2012 do 31.03.2012
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk przed opodatkowaniem	-1 234	159
Korekty:	145	35
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	52	40
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-86
Odsetki	93	81
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-1 089	194
Zmiana stanu zapasów	-24	
Zmiana stanu należności	81	-4 042
Zmiana stanu zobowiązań	-2 822	1 163
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 285	195
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	1 431	-2 490
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 431	-2 490
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Nabycie akcji własnych	-	-622
Splaty kredytów i pożyczek	-	-2 917
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-83	-65
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-55	-129
Odsetki zapłacone	-10	-9
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-148	-3 742
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 283	-6 232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 298	21 337
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 581	15 105

11

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała 07 marca 2000 roku. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z).

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Zarząd Spółki pracował w składzie: Pani Zofia Egierska jako Prezes, Pan Jerzy Dyrz, Pan Marek Uzdowski, Pan Zbigniew Wasilewski jako Wiceprezesa.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągane przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań obserwowana jest w okresie od lutego do kwietnia oraz od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym tj. w czerwcu, lipcu i sierpniu.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Raport za I kwartał 2013 roku został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 marca 2013 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I kwartał 2013 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy składniki wartości niematerialnych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) odzwierciedlają utratę wartości środków

13

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

trwałych - na skutek używania lub upływu czasu - zmniejszając ich wartość bilansową. Dokonuje się ich drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej środka trwałego na ustalony okres użytkowania.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do używania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Instrumenty finansowe

Pożyczki i należności - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku - wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

Zobowiązania wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu - zobowiązania inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów. Najczęściej spotykana kategoria zobowiązań finansowych, np.: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane instrumenty dłużne, zaciągnięte pożyczki, kredyty, lokaty klientów. Różnica z wyceny ujmowana jest w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czeki i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości użytkowej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dla ustalania kosztów z tytułu rozchodu (np. zużycia, sprzedaży, nieodpłatnego przekazania) rzeczowych składników aktywów obrotowych stosuje się metody:

- Materiały według cen przeciętnych, metodą FIFO
- Towary – grunty według udziału w cenie nabycia nieruchomości gruntowej, pozostałe towary metodą FIFO
- Produkty gotowe: mieszkania, lokale użytkowe, garaże – według udziału w koszcie wytworzenia nieruchomości.

Zasady ustalania odpisów aktualizujących wartość bilansową zapasów zostały określone w następujący sposób:

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%,

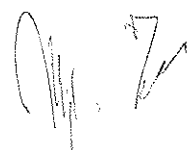


Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność.

Należności

Należności podlegają aktualizacji przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Dokonanie odpisu aktualizującego jest obowiązkowe w odniesieniu do należności: od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

Ponadto dokonuje się odpisów aktualizujących należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył: 180 dni w wysokości 50%, 365 dni w wysokości 100%.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

  15 

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami(w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu.

Spółka wycenia należności długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnych w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną - w tej pozycji ujmuje się nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania.

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów .

Kapitał własny

Kapitał własny ujmowany jest w księgach rachunkowych z podziałem na rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał zakładowy wykazywany jest według wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, wniesienia dopłat do kapitału, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

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

Na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

Odpis z tytułu trwałej utraty aktywów trwałych, które uprzednio podlegały aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika aktywów trwałych, a w przypadku gdy odpis przewyższa ten kapitał różnica zaliczana jest w koszty okresu sprawozdawczego, w którym dokonano odpisu (koszty finansowe).

W kapitale własnym ujmowane są również wykryte w bieżącym roku obrotowym, a popełnione w poprzednich okresach sprawozdawczych błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Transakcja objęcia akcji lub udziałów za aport traktowana jest jako inwestycja nabyta w drodze przekazania innych niż środki pieniężne aktywów. Jeżeli zatem wartość akcji lub udziałów objętych za aport jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, powstają różnice odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania, jakie wynikają z przeszłych zdarzeń, ale których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Jednostka zobowiązana jest do tworzenia rezerw na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z operacji gospodarczych w toku.

Do rezerw zalicza się między innymi rezerwy na odprawy emerytalne, koszty restrukturyzacji, odszkodowania, inne zobowiązania.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Rezerwy na zobowiązania inne niż finansowe wycenia się według wiarygodnie oszacowanej wartości.

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, tj. w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne, należne na dzień wyceny, odsetki za zwłokę (na podstawie wystawionych, otrzymanych not).

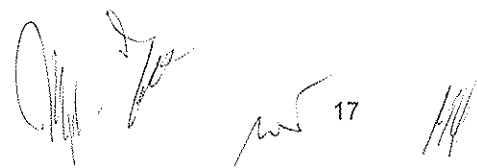
Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną – w tej pozycji ujmowana jest dodatnia różnica kosztów z wyceny kontraktów długoterminowych nad poniesionymi.

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego pomimo, iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,

 17

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych przychodów Spółka ujmuje stanowiące przychody przyszłych okresów wpłaty nabywców lokali z tytułu realizacji usług długoterminowych.

Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Inwestycje Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Menedżer projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów, a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy, to:

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty umowy, co do których nie istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, niezwłocznie ujmuje się jako koszty, np. umowy, których ważność jest bardzo wątpliwa, umowy których zakończenie jest uzależnione od wyników toczącej się rozprawy sądowej.

Aktywa i rezerwa 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą stosowane, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe, które obowiązywały prawnie lub obowiązywały faktycznie na dzień bilansowy.

Jeżeli do różnych poziomów dochodu do opodatkowania stosuje się zróżnicowane stawki podatkowe, aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek średnich, które według przewidywań będą miały zastosowanie do dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) okresów, w których oczekuje się, że różnice przejściowe odwrócą się.

Leasing operacyjny

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

Leasing finansowy

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Jeżeli umowa leasingu, najmu lub dzierżawy spełni jeden z siedmiu warunków wymienionych w paragrafie 10 Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17, to przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Spółki (korzystającego) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Amortyzacja stanowi odpis wartości przedmiotu leasingu w koszty korzystającego. Może być dokonana metodą liniową lub degresywną. Jeżeli nie ma pewności nabycia własności środka trwałego przed zakończeniem umowy, to wartość środków trwałych jest w pełni amortyzowana w krótszym z dwóch okresów:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

Przedmiot leasingu od dnia uznanego za rozpoczęcie umowy, ujmowany jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości niższej z dwóch kwot:

1. w wartości godziwej,
2. w wartości bieżącej (zdyskontowanej) sumy opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy dyskontowej równej stopie procentowej leasingu, z uwzględnieniem wartości końcowej przedmiotu leasingu w korespondencji z powstałym zobowiązaniem z tytułu leasingu.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągальności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie protokólnego przekazania nabywcy lokalu jeżeli są spełnione wszystkie poniższe warunki:

- umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego,
- nabywca uregulował 100% ceny lokalu.

W pozostałych przypadkach przychód z działalności deweloperskiej rozpoznawany jest w momencie przeniesienia własności lokalu na nabywcę.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali Spółka rozpoznaje koszty wytworzenia sprzedanych lokali w proporcji udziału sprzedawanego lokalu, pomniejszając wyroby gotowe oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.03.2013 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obciążona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynąłby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.03.2013 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, wymagające zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 r.:

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Pozycji Pozostałych Całkowitych Dochodów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia Pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja zmienia się zgodnie ze zmianami MSSF 7 z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie;
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, wymagające zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2012 r.:

- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Realizacja wartości bilansowej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie,
- Zmieniony MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Przeniesienia aktywów finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie,
- Zmieniony MSSF 1 Znacząca hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Skreślone standardy i interpretacje

- SKI 21 Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowywanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji, skreślenie zgodnie ze zmianami MSR 12.

Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały przyjęte przez Unię Europejską

- MSSF 9 Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Spółka uważa, że zastosowanie wymienionych wyżej standardów i interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2013 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana w poniższej tabeli:

	01.01.2013 do 31.03.2013	01.01.2012 do 31.03.2012
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-956	117
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-956	117
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 539
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 539
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	-0,08	0,01
- rozwodniony	-0,08	0,01
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	-0,08	0,01
- rozwodniony	-0,08	0,01

W pierwszym kwartale 2012 roku w wyliczeniu zysku netto na akcję zwykłą Spółka nie uwzględniła akcji odkupionych przez ED invest S.A., co wpłynęło na zaprezentowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych oraz średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji zwykłych. Z uwagi na niewielką ilość skupionych akcji własnych nie uległa zmianie wysokość zysku na akcję i rozwodnionego zysku na akcję, co zostało zaprezentowane niżej:

	01.01.2012 do 31.03.2012
	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	117
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	117
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705
z działalności kontynuowanej	
- podstawowy	0,01
- rozwodniony	0,01
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	
- podstawowy	0,01
- rozwodniony	0,01

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku</i>					
Przychody ogółem	1 089	-	-	-	1 089
Sprzedaż na zewnątrz	1 089	-	-	-	1 089
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Koszty ogółem	946	-	-	-	946
Wynik segmentu	143	-	-	-	143
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	-	-	1310
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	111
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	87
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	-	-	-1 143
Przychody finansowe	-	-	-	-	12
Koszty finansowe	-	-	-	-	103
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-	-	-
Zysk brutto	-	-	-	-	-1 234

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie
- Przedsiębiorstwo Budowlane „WARSKOP” – Janusz Stokłosa –Generalny Wykonawca zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznówola.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2012 roku					
Przychody ogółem	4 826	-	-	-	4 826
Sprzedaż na zewnątrz	4 826	-	-	-	4 826
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Koszty ogółem	3 568	-	-	-	3 568
Wynik segmentu	1 258	-	-	-	1 258
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	-	-	1389
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	196
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	34
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	-	-	31
Przychody finansowe	-	-	-	-	209
Koszty finansowe	-	-	-	-	81
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-	-	-
Zysk brutto	-	-	-	-	159

Spółka nie przypisała aktywów i zobowiązań do segmentów, gdyż takie przypisanie nie jest możliwe.

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 31 marca 2013 roku i na dzień 31 marca 2012 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2013 roku	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-50	-	-52
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2013 roku	-	18	7	633	-	658

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	7	-	502	-	509
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-6	-	-	-	-6
Amortyzacja (-)	-	-4	-4	-188	-	-196
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	19	8	683	-	710

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	502	-	502
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-38	-	-40
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2012 roku	-	21	11	833	-	865

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

 27

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Spółka nie posiadała środków trwałych pozabilansowych.

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym oraz w porównywalnych okresach ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość zapasów nie przekracza cen rynkowych.

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

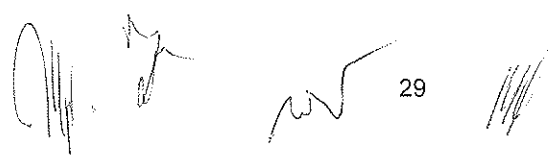
w złotych

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2012 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2013 roku	0,05	12 705 054	635 253	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.8 REZERWY

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 407	3 596
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	23	35
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2013 roku, w tym:	52	-	116	12	3 430	3 610
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 430	3 482
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	12	-	128

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	52	-	116	21	1 155	1 344
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-41	-	-110	-21	-24	-196
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:	52	0	116	21	3 407	3 596
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 407	3 459
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	21	-	137

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	248	248
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	0
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	-	12
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-24	-45
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2012 roku, w tym:	41	-	110	12	2 500	2 663
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 500	2 541
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	12	-	122

Spółka nie utworzyła rezerwy na naprawy gwarancyjne, gdyż posiada zabezpieczenia dobrego wykonania prac i usunięcia usterek od generalnych wykonawców, bądź wykonawców, w formie gwarancji lub kaucji.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Spółka nie utworzyła rezerw na sprawy sądowe z uwagi na nieistotne kwoty.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 910	2 910

Udzielone gwarancje :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku , ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Invest-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie na kwotę 8.270 tys. zł. , na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 czerwca 2014 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy PLN) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Wekslem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Invest –Bank S.A,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 093	1 093
Należności warunkowe ogółem	1 093	1 093	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2013 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r., na kwotę 1.093 tys. zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6 , ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012
Od jednostek pozostałych:			
Hipoteka na zabezpieczenie kar umownych - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	20 000
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot opłaty - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	3 320
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	20 000
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	-
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43 320

Powyższe zabezpieczenia wynikają z zawartej przez Zarząd ED invest S.A. w dniu 20 czerwca 2011 roku umowy o współpracy z Plano Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącej realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Bemowa w Warszawie.

Zgodnie z umową ED invest S.A. ma wybudować budynek mieszkalny z garażem na gruncie powierzonym przez Plano oraz zająć się też sprzedażą tych lokali. Ponadto strony zdecydowały o wspólnej organizacji budowy obejmującej inwestycję ED invest S.A. i sąsiadującej z nią inwestycję Plano Sp. z o.o.

Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2013

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2013r.	Zobowiązania na 31.03.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2013r.	Zakupy w I kw. 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 247	-	-	-	-	1 472	-	-	63
Ogółem										

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2012

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2012r.	Zobowiązania na 31.12.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2012r.	Zakupy w 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 733	-	-	-	-	8 141	-	-	39
Ogółem										

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2012

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2012r.	Zobowiązania na 31.03.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2012r.	Zakupy w I kw. 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 093	-	-	-	-	1 009	-	-	3
Ogółem										

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2013 do 31.03.2013	za okres od 1.01.2012 do 31.03.2012
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	57	48

DODATKOWE ŚWIADCZENIA - POLISY UBEZPIECZENIOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2013 do 31.03.2013	za okres od 1.01.2012 do 31.03.2012
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	98	97
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	w okresie od 01.01 do 31.03.2013	w okresie od 01.01 do 31.12.2012	w okresie od 01.01 do 31.03.2012
Pracownicy umysłowi	15	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-
Razem	15	15	15

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2012
Liczba pracowników przyjętych	-	4	1
Liczba pracowników zwolnionych	1	4	-
Razem	1	8	1

5.14 INNE ZNAČĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2013 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku, zwiększyły się o 302 tys. PLN głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2013 roku wyniosły 66 225 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 1 052 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

35

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 1 133 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Wartość zapasów na koniec I kwartału 2013 roku, w stosunku do końca 2012 roku, zwiększyła się o 24 tys. PLN.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (krótkoterminowych i długoterminowych na dzień 31.03.2013 roku wyniósł 115 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 13 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2013 roku wynosił 2 581 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 1 283 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2013 roku wyniosły 15 838 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 2 013 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2013 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku o 54 tys. PLN w związku ze spłatą rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 23 tys. PLN w stosunku do końca 2012 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2013 roku wyniosły 391 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 15 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2013 roku wyniosły 2 161 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 620 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 31.03.2013 roku wyniósł 7 395 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 5 307 tys. PLN.

W I kwartale 2013 roku ED invest S.A. osiągnęła stratę netto 956 tys. PLN. Strata na działalności operacyjnej za I kwartał 2013 wyniosła 1 143 tys. PLN, na działalności finansowej 91 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2012
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	111	196
- refaktury	63	16
- sprzedaż majątku trwałego	-	86
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	-	1
- najem, dzierżawa	27	72
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	21
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	111	196

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2012
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	87	34
- darowizny	-	2
- refaktury	49	16
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	-	1
- rezerwy na koszty	12	12
- inne	26	3
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	87	34

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2012
a) Odsetki	12	204
- bankowe	12	204
b) Pozostałe	-	5
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	5
Przychody finansowe ogółem	12	209

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2012
a) Odsetki, prowizje bankowe	93	74
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	83	65
- z tytułu leasingu	10	9
b) Pozostałe koszty finansowe	10	7
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	10	7
Koszty finansowe ogółem	103	81

37

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01- 2013 do 31- 03-2013	za okres od 01-01- 2012 do 31- 03-2012	za okres od 01-01- 2013 do 31- 03-2013	za okres od 01-01- 2012 do 31- 03-2012
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	1 089	4 826	261	1 156
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	946	3 568	227	855
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 143	31	-274	7
Zysk (strata) brutto	-1 234	159	-296	38
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	-1 234	117	-296	28
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-956	117	-229	28
Całkowity dochód netto za okres	-956	117	-229	28
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 431	-2 490	343	-596
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-148	-3 742	-35	-896
Przepływy pieniężne netto razem	1 283	-6 232	307	-1 493
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 538 600	12 386 687	12 538 600
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,08	0,01	-0,02	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,08	0,01	-0,02	0,00

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.03.2012
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	76 718	75 229	74 357	18 365	18 401	17 867
Zobowiązania długoterminowe	4 082	4 100	3 091	977	1 003	743
Zobowiązania krótkoterminowe	26 417	23 954	22 513	6 324	5 859	5 410
Kapitał własny	46 219	47 175	48 753	11 064	11 539	11 715
Kapitał akcyjny	635	635	635	152	155	153
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,73	3,79	3,89	0,89	0,93	0,93
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,73	3,79	3,89	0,89	0,93	0,93

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2013 i 2012 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	31.03.2013	4,1774
średni NBP	31.03.2012	4,1616
średni NBP	31.12.2012	4,0882

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zastosowano kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

01.01-31.03.2013	4,1738
01.01-31.03.2012	4,175

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2013 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał 2013 roku Spółka wygenerowała stratę netto 956 tys. PLN.

W okresie pierwszego kwartału 2013 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 1 089 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2012 roku 4 826 tys. PLN.

W prezentowanym okresie I kwartału 2013 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie oraz inwestycję w Nowej Woli.

Zawarte znaczące umowy

- **Umowa pożyczki hipotecznej** - zawarta 19 lutego 2013 r. z Invest-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie. ED invest S.A. zaciągnęła pożyczkę na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. (RB nr 4/2013)

Pożyczka wynosi 8.270.000 PLN (osiem milionów dwieście siedemdziesiąt tysięcy PLN). Została udzielona na okres od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 czerwca 2014 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

6. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy PLN) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00432381/3,
7. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
8. Weksłem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową,
9. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Invest –Bank S.A,
10. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie przyjętych dla tego typu umów.

39

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W październiku 2012 roku zostały ostatecznie zakończone procedury uwłaszczeniowe dotyczące działek osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej (Iskra VI) w postaci wpisu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego terenu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko.

Wszystkie etapy zabudowy osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej objęte są wspólnym planem zagospodarowania. Dlatego też dopiero w październiku możliwe było rozpoczęcie procedury o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu. Należy tu dodać, iż niezależne od nas opóźnienie procedury uwłaszczeniowej, spowodowało ostatecznie uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę I etapu osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej dopiero pod koniec stycznia 2013 roku. Decyzja ta stała się ostateczna dopiero w dniu 6 maja 2013 roku, ze względu na protest osoby fizycznej, który został rozpatrzony zgodnie z KPA na przełomie kwietnia i maja br. Dlatego też założono rozpoczęcie realizacji osiedla na drugi kwartał 2013 roku. W tym czasie prowadzono analizy marketingowe oraz korekty dokumentacji, w ramach nieistotnych zmian, wynikające ze wstępnych rozmów z klientami firmy na temat optymalnego dostosowania oferowanych mieszkań do zapotrzebowania rynkowego.

Dla Osiedla Wilga zad. 8 uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dopiero w grudniu 2012 roku.

Opóźnienie w uzyskaniu tej decyzji też było niezależne od Spółki, a spowodowane: 1. przedłużoną procedurą dotyczącą uregulowania stanu prawnego nieruchomości, 2. koniecznością wybudowania fragmentu infrastruktury drogowej oraz koniecznej drogi dojazdowej w zastępstwie Miasta Stołecznego Warszawy. Zakończono wstępny etap przygotowań do realizacji osiedla.

Opisane powyżej zdarzenia miały bezpośredni wpływ na rozpoczęcia realizacji kluczowych inwestycji firmy, czyli Wilgi VI zad. 8 oraz osiedla Iskra VI etap I.

Obecnie, oprócz uzyskanych w/w decyzji, złożono wnioski o uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę dla osiedla Iskra VI etap II, a w toku są prace dokumentacyjne dla etapu III i IV.

W dalszym ciągu trwają prace weryfikacyjne możliwości zabudowy dla projektu Bulwarów Saskich – spodziewane zakończenie tych analiz nastąpi w 2013 roku.

Ważną i potencjalnie negatywną informacją, wpływającą na kondycję całego sektora budownictwa mieszkaniowego jest zakończenie się (31.12.2012 roku) rządowego programu zakupu mieszkań – Rodzina na swoim – przy chwilowym braku nowego programu rządowego.

Zarząd ED inwest S.A. przyjmuje tę wiadomość jako stosunkowo neutralną, gdyż oferta Spółki charakteryzuje się wysoką jakością, zarówno pod względem materiałów budowlanych, wykonawstwa, aranżacji mieszkań, ich lokalizacji i otaczającej infrastruktury. To wszystko oferujemy w bardzo atrakcyjnej cenie, głównie dzięki odpowiednio skompletowanej kadrze, posiadającej unikatowe doświadczenia oraz dopasowanej do oczekiwań i gustów konsumentów strategii działania Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Minione lata potwierdziły, że przygotowana oferta mieszkaniowa ED invest S.A. cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem i popularnością wśród Klientów.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Do końca pierwszego kwartału 2013 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 roku nie było podejmowanych uchwał o wypłacie dywidendy.

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2013 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 31 marca 2013 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

Nie było zmian w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmian w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Możliwość realizacji prognoz na rok 2013, zdaniem Zarządu, uzależnione jest od zrealizowania zaplanowanego programu inwestycji w świetle uwarunkowań opisanych w punkcie 7.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* Na dzień przekazania raportu kwartalnego ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.03.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijołek	175 086	164 072	11 014
Razem	10 291 654	10 280 640	11 014

Pan Robert Fijołek członek Rady Nadzorczej nabył łącznie 11.014 akcji Ed invest S.A. w transakcjach zawartych w czasie sesji giełdowych, w dniach 15-20 marca 2013 r. (RB Nr 6/2013)

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiany w strukturze pakietów akcji po 31 marca 2013 roku

Nie wystąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie po 31 marca 2013 roku do dnia publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego.

15. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)

Nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

16. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA

Nie dotyczy Spółki.

17. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:

- a) postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- b) dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania;

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Dwóch Członków Zarządu Spółki jest jednocześnie akcjonariuszami Spółki, posiadających poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu i jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o. Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycją Dywizjonu 303. Na dzień 31 marca 2013 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 1 247 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 012 tys. PLN, kaucje długoterminowe 235 tys. PLN. Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

20. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

Spółka ED invest S.A. nie udzieliła poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu w wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

21. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA

W prezentowanym kwartale 2013 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego w wysokości 1 089 tys. PLN , co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2013 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku spadły o 77,43%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2013 roku wyniósł 143 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku był niższy o 88,63%.

Strata z działalności operacyjnej za I kwartał 2013 roku wyniosła 1 143 tys. PLN , a w analogicznym okresie 2012 roku Spółka osiągnęła zysk 31 tys. PLN.

Przychody finansowe w I kwartale 2013 roku głównie zostały zrealizowane z odsetek bankowych, koszty finansowe głównie związane były z pożyczką bankową oraz leasingiem finansowym. Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 91 tys. PLN , a w porównywalnym okresie 2012 roku zysk wyniósł 128 tys. PLN.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym strata netto za pierwszy kwartał 2013 roku wyniosła 956 tys. PLN, w analogicznym okresie 2012 roku Spółka wypracowała zysk netto 117 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2013 roku wyniósł 2 581 tys. PLN , na koniec 2012 roku wyniósł 1 298 tys. PLN.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, pozwalająca na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez ED invest S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału zostały wskazane w punkcie 7.

Dodatkowo należy podkreślić warunki zimowe, trwające w Warszawie do końca 1 tygodnia kwietnia 2013 roku.

45



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



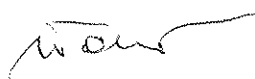
 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

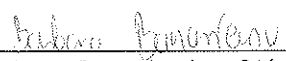


 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



 Barbara Banasiewicz, Główna Księgową

Warszawa, dnia 8 maja 2013 roku