

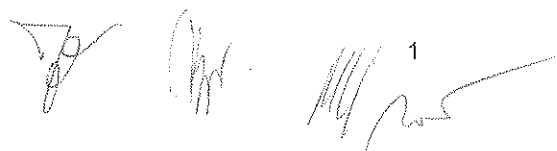
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU

WARSZAWA, DNIA 16 MARCA 2015




Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ .....	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	7
1.5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA) .....	10
2.	INFORMACJE OGÓLNE .....	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE .....	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI .....	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA .....	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLENÍ .....	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI .....	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLENÍ ...	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI .....	13
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU .....	14
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI .....	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	16
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	25
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE .....	25
2.11.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	25
2.12.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH .....	26
2.13.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH .....	26
2.14.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO .....	26
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	27
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	28
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE .....	28
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	30
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY .....	31
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	32
4.5.	AKTYWA W LEASINGU .....	33
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	34
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	34

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	35
KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ.....	35
NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI.....	35
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE .....	36
INSTRUMENTY POCHODNE .....	36
INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI .....	36
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY .....	36
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	36
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	36
4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY .....	38
4.10. ZAPASY .....	40
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	41
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	43
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	43
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY .....	45
4.15. DYWIDENDY .....	47
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	47
4.17. POZOSTAŁE REZERWY .....	49
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA ....	50
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	52
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ .....	52
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	53
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE .....	56
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI .....	57
4.24. PODATEK DOCHODOWY .....	57
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY.....	58
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE.....	59
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	59
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	62
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH.....	65
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	68
4.31. ZATRUDNIENIE.....	69
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	70
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	71
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI .....	71
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	72


3

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

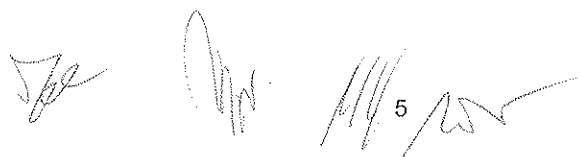
## 1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 124</b>	<b>1 814</b>	
Wartości niematerialne	-	-	4.2
Wartość firmy	-	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	275	358	4.4; 4.5
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	
Należności	22	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 827	1 456	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>116 942</b>	<b>74 555</b>	
Zapasy	9 924	11 709	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	93 688	53 422	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 985	4 878	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 291	4 479	4.8; 4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	67	4.19
<b>Aktywa razem</b>	<b>120 066</b>	<b>76 369</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013	Nr.noly
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>49 499</b>	<b>45 947</b>	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 191	-1 190	4.14
Kapitał zapasowy	43 759	45 109	4.14
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	4.14
Niepodzielony wynik finansowy	4 296	-607	4.14
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 588	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 296	981	
<b>Zobowiązania</b>	<b>70 567</b>	<b>30 422</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>20 741</b>	<b>6 605</b>	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 606	-	4.8; 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	125	4.8; 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 027	230	4.8; 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 736	3 286	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	80	4.16
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 313	2 884	4.19
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>49 826</b>	<b>23 817</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	7 258	6 692	4.8; 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	125	110	4.8; 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	8 718	3 574	4.8; 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	8 446	12 485	4.18
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	608	830	4.8; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	120	105	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 530	-	4.19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	
<b>Pasywa razem</b>	<b>120 066</b>	<b>76 369</b>	



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>40 816</b>	<b>22 691</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	617	1 851	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	40 199	20 840	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>28 360</b>	<b>15 946</b>	
- od jednostek powiązanych	25 601	11 818	4.21
Koszt sprzedanych produktów	908	1 725	4.21
Koszt sprzedanych usług	27 452	14 221	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 456</b>	<b>6 745</b>	
Koszty sprzedaży	984	722	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 395	4 495	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	451	277	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	2 085	429	4.21
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 443</b>	<b>1 376</b>	
Przychody finansowe	196	36	4.22
Koszty finansowe	264	174	4.22
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 375</b>	<b>1 238</b>	
Podatek dochodowy	1 079	257	4.24
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>4 296</b>	<b>981</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 296</b>	<b>981</b>	


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres	za okres	Nr noty
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	
	PLN / akcję	PLN / akcję	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 296	981	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	4 296	981	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	4.25
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	4.25
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>			
- podstawowy	0,35	0,08	
- rozwodniony	0,35	0,08	
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcje</i>			
- podstawowy	0,35	0,08	
- rozwodniony	0,35	0,08	

### 1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 296</b>	<b>981</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>4 296</b>	<b>981</b>

SP  
  
7

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01-31.12.2014		
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 1.5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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 01.01.2014	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2014	-	-1 350	-1	-	-	-	4 903	3 552
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-743	-743
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	238	-	-	-	-	-238	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2014 roku	-	-	-	-	-	-	4 296	4 296
Pozostałe zmiany	-	-1 588	-1	-	-	-	1 588	-1
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2014	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2014		Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		
Poziom zaokrąglenia:			

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	-	-	-	-	-	-	-1 588	-1 588
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2013	-	214	-2	-	-	-	148	360
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności - akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	214	-	-	-	-	-214	-
Rozem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2013 roku	-	-	-	-	-	-	981	981
Pozostałe zmiany	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>5 375</b>	<b>1 238</b>
<b>Korekty:</b>	<b>1 082</b>	<b>512</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	119	175
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	21	176
Odsetki	942	161
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>6 457</b>	<b>1 750</b>
Zmiana stanu zapasów	1 785	1 119
Zmiana stanu należności	-44 395	-4 015
Zmiana stanu zobowiązań	1 679	-2 258
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	28 966	848
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>-5 508</b>	<b>-2 556</b>
Zapłacony podatek dochodowy		
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-5 508</b>	<b>-2 556</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-57	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-57</b>	<b>-</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Nabycie akcji własnych	-1	-2
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 600	-
Spląty odsetek, prowizji od obligacji	-376	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 578	6 692
Spląty kredytów i pożyczek	-1 011	-
Spląty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek	-541	-129
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-110	-173
Odsetki zapłacone	-19	-32
Dywidendy wypłacone	-743	-619
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5 377</b>	<b>5 737</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-188</b>	<b>3 181</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>4 479</b>	<b>1 298</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 291</b>	<b>4 479</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 2. INFORMACJE OGÓLNE

### 2.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

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 niemieszkalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### 2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

- Zofia Egierska - Prezes Zarządu,
- Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
- Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Henryk Edward Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Edyta Katarzyna Rytel - Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej,
- Robert Fijolek - Członek Rady Nadzorczej,
- Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady Nadzorczej.

W trakcie roku obrotowego 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

### 2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

Spółka nie jest jednostką dominującą i znaczącym inwestorem oraz nie należy do żadnej grupy kapitałowej.

### 2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 16 marca 2015 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 2.6. INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ

### 2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

### 2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

### 2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Roczne sprawozdanie finansowe Ed Invest S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy licząc od końca okresu sprawozdawczego. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego niemniej jednak Spółka odnotowała niekorzystną zmianę wskaźników zadłużenia i płynności finansowej. Kluczową dla płynności jest inwestycja Iskra VI etap I, której zakończenie robót budowlanych planowane jest w maju br., a przekazanie do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Łofnisko wraz z rozliczeniem na przełomie III i IV kwartału 2015 roku.

Wartość projektu budowlanego wynosi netto około 66 mln. zł. Zaawansowanie prac na dzień bilansowy było na poziomie 87,8% oraz zaawansowanie na dzień sporządzenia sprawozdania wyniosło 95%. Oznacza to, że do zakończenia projektu pozostała realizacja około 5% procent zaawansowania prac. Poziom sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz wpłat zaliczek wskazuje, że zakończenie inwestycji i jej rozliczenie wpłynie pozytywnie na poziom cash flow w 2015 roku, a co za tym idzie na wskaźniki finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień dzisiejszy Spółka podpisała umowy o budowę lokali na 100 mieszkań, co stanowi 56,8% wszystkich mieszkań w tej inwestycji, a na dzień bilansowy 91 mieszkań tj. 51,7%.

Środki uzyskane z podpisywanych umów na lokale będą miały istotny wpływ na podniesienie wskaźnika płynności i zabezpieczenie spłaty krótkoterminowego zadłużenia z tytułu pożyczki.

#### 2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2014 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

#### 2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2014 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

- 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,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: kompensata aktywów i zobowiązań finansowych obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Objasnienia na temat przepisów przejściowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27: Jednostki inwestycyjne, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Odwrócenie odpisów i ujawnienia aktywów niefinansowych (Zmiany w MSR 36) (wydane 29 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Nowacja dot. instrumentów pochodnych i kontynuacji rachunkowości zabezpieczeń (zmiany do MSR 39) (wydany w dniu 27 czerwca 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty pobierane przez rządy (wydana w dniu 20 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

#### Nowe standardy i interpretacje

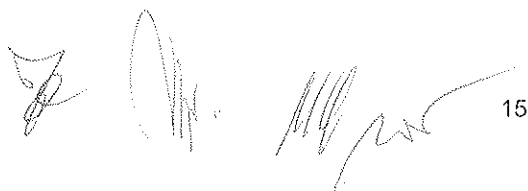
Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2014 roku ani dla lat wcześniejszych.

Nie wystąpiły.

#### Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, lecz nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę. Ich zastosowanie w ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.
- MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- MSSF 15 Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2017 r.
- Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
- Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
- Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSR 27 zastosowanie metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne, , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSR 16 i MSR 38 Wyjaśnienia w zakresie akceptowalnych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSSF 11 Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 27 Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.

## 2.8. ZASADY 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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

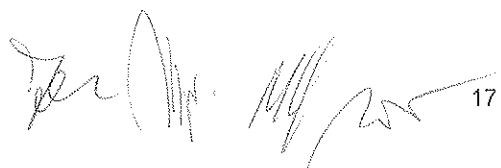
Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### 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 inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Najczęściej dotyczy to następujących kategorii zobowiązań finansowych: 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,



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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 rezerwowi 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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, wymagalne 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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,
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. Kontrakty 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 nieznaczące.

#### *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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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:

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 kwotą lub kwotą, 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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od oszacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

#### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2014 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 najistotniejszych pozycji aktywów -należności z umów o usługę budowlaną ujętej 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 kadre 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 obarczona 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 wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2014 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Niepewność szacunków

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów, na które wpływają szacunki Zarządu

Pozycja sprawozdania finansowego	31.12.2014	31.12.2013
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	93 688	53 422
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	8 446	12 485
Przychody z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	40 266	19 024
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	27 370	646
Amortyzacja za okres	119	174
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 736	3 286
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 827	1 456
Pozostałe rezerwy	200	126

## 2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Spółka przedstawia także w odniesieniu do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący.

## 2.10. 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 sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, poza uzyskanymi przychodami z działalności deweloperskiej (sprzedaż z zapasów wyrobów gotowych) w kwocie 617 tys. zł i kosztu własnego tej sprzedaży w kwocie 908 tys.

## 2.11. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

## 2.12. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

## 2.13. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

Transakcje wyrażone w walutach obcych są przeliczane na złote polskie po średnim kursie NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednich obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego kursów walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka :

- kursu kupna - do wyceny aktywów,
- kursu sprzedaży- do wyceny pasywów

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie przeprowadzała transakcji w walutach obcych.

## 2.14. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jak część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmują się jako koszty w okresie poniesienia.

Dostosowywane aktywa to aktywa, które wymagają znacznego czasu, aby przygotować je do zamierzonego (zgodnego z przeznaczeniem) użytkowania lub sprzedaży. Są to np. aktywa wytwarzane we własnym zakresie, jak budynki, maszyny i oprogramowanie (wartości niematerialne).

W zakresie, w jakim Spółka pożycza środki w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, określa się kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, którą można aktywować jako różnicę między rzeczywistymi kosztami finansowania zewnętrznego poniesionymi z tytułu danej pożyczki lub kredytu w danym okresie a przychodami z tytułu tymczasowego zainwestowania tych pożyczonych środków.

Spółka zawiesza aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prace związane z wytwarzaniem dostosowywanego składnika aktywów. Może ponosić koszty finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prowadzenia działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Tego rodzaju koszty są kosztami związanymi z utrzymaniem

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

częściowo przygotowanych aktywów i nie mogą być aktywowane. Spółka jednak zazwyczaj nie zawiesza aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego w okresie, w którym prowadzone są istotne prace techniczne i administracyjne. Nie zawiesza także aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wtedy, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży. Spółka zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Składnik aktywów jest zazwyczaj gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, gdy fizyczna budowa została zakończona, mimo iż rutynowe prace administracyjne mogą trwać nadal. Jeżeli jedynymi nieukończonymi pracami są niewielkie modyfikacje, takie jak na przykład mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

Jeżeli Spółka kończy budowę dostosowywanego składnika aktywów etapami, zaś każdą z zakończonych części można wykorzystywać w trakcie budowy pozostałych, to zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania danej części do zamierzonego jej użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

### 3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie 2014 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

##### 4.1. 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 sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej.

##### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>40 199</b>	<b>617</b>	<b>40 816</b>
Sprzedaż na zewnątrz	40 199	617	40 816
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>27 452</b>	<b>908</b>	<b>28 360</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>12 747</b>	<b>-291</b>	<b>12 456</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 379
Pozostałe przychody operacyjne			451
Pozostałe koszty operacyjne			2 085
Przychody finansowe			196
Koszty finansowe			264
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-7 081
<b>Zysk brutto</b>			<b>5 375</b>

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

##### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goćław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 98,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2014 roku.

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2014 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 69%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotniko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 11%,

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>20 840</b>	<b>1 851</b>	<b>22 691</b>
Sprzedaż na zewnątrz	20 840	1 851	22 691
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>14 221</b>	<b>1 725</b>	<b>15 946</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>6 619</b>	<b>126</b>	<b>6 745</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 217
Pozostałe przychody operacyjne			277
Pozostałe koszty operacyjne			429
Przychody finansowe			36
Koszty finansowe			174
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-5 507
<b>Zysk brutto</b>			<b>1 238</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2014	31.12.2013
	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	-
<b>Wartość bilansowa netto</b>	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
<b>Wartości niematerialne ogółem</b>	-	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Wartości niematerialne</b>	-	-

#### ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Na dzień bilansowy wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2014 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.3. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Grunty		
Budynki i budowle	9	14
Maszyny i urządzenia	-	3
Środki transportu	266	341
Pozostałe środki trwałe	-	-
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>275</b>	<b>358</b>
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe ogółem</b>	<b>275</b>	<b>358</b>
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>275</b>	<b>358</b>

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
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2014 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	14	3	341	-	358
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-21	-	-21
Amortyzacja (-)	-	-5	-3	-111	-	-119
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>266</b>	<b>-</b>	<b>275</b>

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2013 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Amortyzacja (-)	-	-5	-5	-165	-	-175
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>341</b>	<b>-</b>	<b>358</b>



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2014 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	607	-	-	709
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-41	-52	-341	-	-	-434
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku</b>	-	<b>9</b>	-	<b>266</b>	-	-	<b>275</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	607	-	-	709
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-36	-49	-266	-	-	-351
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku</b>	-	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>341</b>	-	-	<b>358</b>

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przestanki 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 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.

#### 4.5. AKTYWA W LEASINGU

##### WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2014 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	502	-	502
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-286	-	-286
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku</b>	-	-	-	<b>216</b>	-	<b>216</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	502	-	502
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-186	-	-186
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku</b>	-	-	-	<b>316</b>	-	<b>316</b>


33

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka posiadała dwa samochody osobowe w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Umowy Nr L156780 z dnia 11 stycznia 2012 roku
  - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
  - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 stycznia 2015 roku.
  - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: ML 350 BlueTEC 4MATIC
  
- Umowy Nr L156781 z dnia 01 marca 2012 roku
  - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
  - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 marca 2015 roku.
  - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ GLK 250 CDI 4MATIC

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014		na dzień 31.12.2013	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	127	125	129	110
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	-	-	127	125
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem</b>	<b>127</b>	<b>125</b>	<b>256</b>	<b>235</b>
Koszty finansowe	-2	-	-21	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>235</b>	<b>235</b>

#### 4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

#### 4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała inwestycji w jednostkach zależnych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

##### KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

##### NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2014	31.12.2013
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Kwoty zatrzymane (kaucje)	22	-
Należności i pożyczki długoterminowe	22	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 918	4 799
Kwoty zatrzymane (kaucje)	67	79
Należności i pożyczki krótkoterminowe	8 985	4 878
Należności i pożyczki, w tym:	9 007	4 878
Należności finansowe	1 863	3 309

Szczegółowa specyfikacja należności w podziale na finansowe i niefinansowe znajduje się w nocie 4.11.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

##### INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień		Wartość godziwa na dzień	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>				
Środki pieniężne	4 291	4 479	4 291	4 479
Pozostałe należności	89	79	89	79
Należności handlowe	1 774	3 230	1 774	3 230
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	125	235	125	235
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	7 258	6 692	7 258	6 692
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 606	-	6 606	-
Zobowiązania handlowe	8 718	3 574	8 718	3 574
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 557	988	1 557	988

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kategorie instrumentów finansowych zgodnie z MSR 39.

W Spółce wystąpiły jedynie poniższe kategorie instrumentów finansowych:

- w aktywach – należności handlowe, kaucje, środki pieniężne,
- w pasywach- pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, pożyczki, obligacje, zobowiązania handlowe, kaucje.

#### POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje				

#### INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

#### INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

Nie dotyczy.

#### AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

#### AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nie dotyczy.

#### KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>				
Pożyczki	7 258	6 692	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	6 606	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	125	110	-	125
Suny zatrzymane -kaucje	530	758	1 027	230
Pozostałe zobowiązania ( z tytułu dostaw)	8 718	3 574	-	-
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>16 631</b>	<b>11 134</b>	<b>7 633</b>	<b>355</b>
<i>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: nie występują</i>				
<b>Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem</b>	<b>16 631</b>	<b>11 134</b>	<b>7 633</b>	<b>355</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH**

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe			Długoterminowe			Zobowiązania wartosc bilansowa
	1 do 3 lat			powyżej 5 lat			
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat		
<b>Stan na 31.12.2014</b>							
Pożyczki	-	7 258	-	-	-	-	7 258
Dłużne papiery wartościowe	-	-	6 606	-	-	-	6 606
Leasing finansowy	125	-	-	-	-	-	125
Kaucje zatrzymane	524	6	14	1 013	-	-	1 557
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 718	-	-	-	-	-	8 718
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>9 367</b>	<b>7 264</b>	<b>6 620</b>	<b>1 013</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 264</b>
<b>Stan na 31.12.2013</b>							
Pożyczki	6 692	-	-	-	-	-	6 692
Leasing finansowy	54	56	125	-	-	-	235
Kaucje zatrzymane	586	172	2	228	-	-	988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 574	-	-	-	-	-	3 574
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>10 906</b>	<b>228</b>	<b>127</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 489</b>

**STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH**

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014		na dzień 31.12.2013	
	po przeliczeniu		po przeliczeniu	
	w walucie	w walucie	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)				
Kredyty i pożyczki razem	24 264	24 264	11 489	11 489
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>24 264</b>	<b>24 264</b>	<b>11 489</b>	<b>11 489</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	
						PLN	PLN
PLUS BANK S.A. WARSZAWA	8 270	PLN	30.11.2015	WIBOR 3M + stała marża banku 2,8 p.p.	-	7 258	PLN
<b>Razem</b>	<b>8 270</b>				<b>-</b>	<b>7 258</b>	

#### KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	
						PLN	PLN
PLUS BANK S.A. WARSZAWA	8 270	PLN	30.06.2014	WIBOR 3M + stała marża banku 2,8 p.p.	-	6 692	PLN
<b>Razem</b>	<b>8 270</b>				<b>-</b>	<b>6 692</b>	

#### 4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY


Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 830	-1 574
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	1 456	1 461
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	3 286	3 035
Zmiany w ciągu roku:	-1 079	-257
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	-1 079	-257
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-2 909	-1 830
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	2 827	1 456
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	5 736	3 286

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2014 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2014 (wg stawki 19%)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	15	-4	-	11
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	20	3	-	23
- opisy aktualizujące wartość zapasów		255	-	255
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 417	1 117	-	2 534
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 456</b>	<b>1 371</b>	<b>-</b>	<b>2 827</b>

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013 (wg stawki 19%)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	10	5	-	15
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	22	-2	-	20
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 425	-8	-	1 417
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 461</b>	<b>-5</b>	<b>-</b>	<b>1 456</b>

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2014 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2014 (wg stawki 19%)
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	3286	2450	-	5736
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3286</b>	<b>2450</b>	<b>-</b>	<b>5736</b>


39

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2013 (wg stawki 19%)
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	3 035	251	-	3 286
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>3 035</b>	<b>251</b>	<b>-</b>	<b>3 286</b>

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji innych całkowitych dochodów we wszystkich prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpił.

#### 4.10. ZAPASY

##### STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Wyroby gotowe	9 924	11 709
Towary	-	-
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>9 924</b>	<b>11 709</b>

Wartość wyrobów gotowych stanowią niesprzedane lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji” w Nowej Woli.

W związku z niską rotacją zapasów Zarząd dokonał w 2014 roku indywidualnego odpisu ich wartości w kwocie 1 344 tys. zł, proporcjonalnie do ostatecznych cen sprzedaży wynegocjowanych z nabywcami.

W porównywalnym okresie Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

Zapasy stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej.

W poprzednim okresie Spółka prezentowała zapasy z podziałem na wyroby gotowe (niesprzedane lokale) i towary (przynależny grunt). Z uwagi na to, iż lokal sprzedawany jest łącznie z gruntem i nie można oszacować oddzielnie przychodu ze sprzedaży lokalu i przychodu ze sprzedaży gruntu Spółka dokonała zmiany prezentacji zapasów przenosząc wartość niesprzedanego gruntu z towarów do wyrobów gotowych.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Poniższa tabela przedstawia korektę prezentacji zapasów na dzień 31.12.2013 roku

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	korekta prezentacji	po korekcie
Wyroby gotowe	9 287	2 422	11 709
Towary	2 422	-2 422	-
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>11 709</b>	<b>-</b>	<b>11 709</b>

#### 4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

##### NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Należności finansowe	22	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	22	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe (netto)</b>	<b>22</b>	<b>-</b>
Należności niefinansowe	-	-
<b>Razem należności długoterminowe</b>	<b>22</b>	<b>-</b>

##### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<b>Należności finansowe</b>	<b>1 841</b>	<b>3 309</b>
Należności z tyt. dostaw i usług	4 109	5 565
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 335	-2 335
<b>Należności z tyt. dostaw i usług (netto)</b>	<b>1 774</b>	<b>3 230</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje)	67	79
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe (netto)</b>	<b>67</b>	<b>79</b>
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>100 832</b>	<b>54 991</b>
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	1 086	1 254
Należności z tytułu podatków, cel i dotacji	1	-
Przedpłaty i zaliczki	6 372	315
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	93 688	53 422
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-
<b>Razem należności</b>	<b>102 673</b>	<b>58 300</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO) - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014		na dzień 31.12.2013	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	105 323	105 323	60 635	60 635
<b>Razem</b>		<b>105 323</b>		<b>60 635</b>

#### ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>2 335</b>	<b>2 333</b>
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	315	2
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 650</b>	<b>2 335</b>

W 2014 roku odpisem została objęta wypłacona zaliczka.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

#### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<b>Należności krótkoterminowe</b>				
Należności z tyt. dostaw i usług	1 773	2 336	3 229	2 336
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 335	-	-2 335
Pozostałe należności finansowe	67	-	79	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
<b>Należności finansowe</b>	<b>1 840</b>	<b>1</b>	<b>3 308</b>	<b>1</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<b>Zaległe należności z tytułu dostaw i usług</b>	1	1
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	1	1
<b>Zaległe pozostałe należności finansowe</b>	-	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	1	1

Dla powyższych należności przeterminowanych Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących, gdyż istnieje duże prawdopodobieństwo ich zapłaty:

- należność powyżej 1 roku - zabezpieczona kaucją gwarancyjną.

#### 4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
a) w walucie polskiej	4 291	4 479
- środki pieniężne na rachunkach bankowych*	50	399
- środki pieniężne w kasie	21	5
- depozyty krótkoterminowe	4 220	4 075
- inne	-	-
b) w walutach obcych	-	-
<b>Razem</b>	<b>4 291</b>	<b>4 479</b>

\*środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania -10 tys. zł.

Wartość księgową powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne, dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

#### 4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

##### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.


  
 43

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	10 000 000	500 000	wkłady pieniężne
seria B	brak	brak	2 548 201	127 410	wkłady pieniężne
seria C	brak	brak	156 853	7 843	wkłady pieniężne
				<b>635 253</b>	

#### STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2014 r.

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	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
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 *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
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*	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 560 018	2 557 208	2 810
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 939 285	1 942 095	-2 810
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>12 705 054</b>	<b>-</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	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 GRUDNIA 2014 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzcz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 939 285	1 939 285	-
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>12 705 054</b>	-

\* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2014 rok ED invest S.A. posiadała 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.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji.

#### 4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

##### KAPITAŁ ZAPASOWY

	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2013 r.
Stan na początek okresu	45 109	44 895
Zwiększenia (podział zysku)	238	214
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-1 588	-
Stan na koniec okresu	<b>43 759</b>	<b>45 109</b>

Zwiększenie i zmniejszenie kapitału zapasowego w 2014 roku nastąpiło na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 5 czerwca 2014 roku (RB NR 14/2014). Kapitał zapasowy zwiększył się w wyniku podziału zysku za 2013 rok, a zmniejszył się poprzez pokrycie straty z lat ubiegłych.

##### AKCJE WŁASNE

	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2013 r.
Stan na początek okresu	-1 190	-1 188
Zwiększenia	-1	-2
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	<b>-1 191</b>	<b>-1 190</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Skup akcji ED invest S.A. prowadzony był na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa.

Skup akcji był dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, w powiązaniu z Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę lipcową (RB Nr 21/2011, RB Nr 31/2011) oraz z Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2012 roku (RB Nr 18/2012 i RB Nr 28/2012).

Zarząd Spółki w 8 transakcjach pakietowych dokonał odkupu od DM Copernicus Securities SA 318.367 akcji własnych, dających tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i taki sam odsetek ogólnej liczby głosów.

Średnia cena nabycia wynosiła 3,73 PLN na akcję. Na skup wydano 1.188 tys. PLN.

Utworzony na skup fundusz rezerwy – 2.000 tys. PLN został wykorzystany w 59%.

Zarząd ED invest S.A. podjął decyzję o zawieszeniu skupu 21 grudnia 2012 roku, rezygnując z nabycia pełnego planowanego pakietu (350 000 akcji). (RB Nr 39/2012).

Zmiana stanu akcji własnych dotyczyła poniesionych kosztów związanych z nabyciem akcji własnych.

#### POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2013 r.
Stan na początek okresu	2 000	2 000
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	2 000	2 000

Kapitał rezerwy utworzony na skup akcji własnych powstał z kapitału zapasowego.

#### ZYSKI ZATRZYMANE

	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Stan na dzień 31.12.2013 r.
Stan na początek okresu	-607	-755
Zwiększenia	5 884	981
Zmniejszenia	-981	-833
Stan na koniec okresu	4 296	-607

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2014 roku w wysokości 4 296 tys. zł oraz pokrycia z kapitału zapasowego strat z lat ubiegłych w wysokości 1 588 tys. zł, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2013 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 238 tys. zł i na kapitał zapasowy w wysokości 743 tys. zł.

#### 4.15. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2013 wyniósł 981 217,25 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 5 czerwca 2014 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 743 201,22 PLN na wypłatę dywidendy tj. 0,06 PLN na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 238 016,03 PLN na kapitał zapasowy.

Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 5 września 2014 roku przysługiwały akcje Spółki. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 15 września 2014 roku.

#### 4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

##### KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Koszty wynagrodzeń	2 553	2 578
Koszty ubezpieczeń społecznych	260	262
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	15	28
- rezerwa na odprawy emerytalne	-	28
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	15	-
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	68	41
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>2 896</b>	<b>2 909</b>

##### ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	40	37
Rezerwy na odprawy emerytalne	59	80	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	120	105
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>59</b>	<b>80</b>	<b>160</b>	<b>142</b>



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem:
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku</b>					
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	80	-	105	-	185
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	59		120		179
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-80		-105		-185
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku, w tym:</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>179</b>
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	-	59
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	120	-	120
Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem:
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</b>					
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	-	168
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	80	-	105	-	185
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-52	-	-116	-	-168
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku, w tym:</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>185</b>
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	80
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	-	105



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.17. POZOSTAŁE REZERWY

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

#### WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	21	21
<b>Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

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.

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku</b>	-	-	21	21
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-21	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-21	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

##### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>7 633</b>	<b>355</b>
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 606	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 027	230
Inne zobowiązania finansowe	-	125
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>7 633</b>	<b>355</b>

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.

##### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014		na dzień 31.12.2013	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	7 633	7 633	355	355
		<b>7633</b>		<b>355</b>

##### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>16 631</b>	<b>11 134</b>
Pożyczki i kredyty bankowe	7 258	6 692
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 718	3 574
Kwoty zatrzymane (kaucje)	530	758
Inne zobowiązania finansowe	125	110
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>8 524</b>	<b>12 557</b>
Zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług	-	-
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	78	72
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	8 446	12 485
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>25 155</b>	<b>23 691</b>

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług odpowiada ich wartości godziwej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO)- STRUKTURA WALUTOWA**

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014		na dzień 31.12.2013	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	25 155	25 155	23 691	23 691
		25 155		23 691

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe</b>				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	37	37
- gwarancje	-	-	-	28
- inne rozliczenia	-	-	17	2
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	-	-	<b>54</b>	<b>67</b>
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe</b>				
- przychody przyszłych okresów (wpłatone zaliczki)	7 313	2 884	24 530	-
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>7 313</b>	<b>2 884</b>	<b>24 530</b>	-

#### 4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

##### UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	207 835	207 835
Zmiany	60 381	60 381
<b>Łączna kwota przychodów z umowy</b>	<b>268 216</b>	<b>268 216</b>
Koszty poniesione do dnia bilansowego	55 051	23 642
Koszty pozostające do realizacji umowy	127 720	158 583
<b>Szacunkowe łączne koszty umowy</b>	<b>182 771</b>	<b>182 225</b>
<b>Szacunkowe zyski</b>	<b>85 445</b>	<b>85 991</b>
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	31 838	2 884
Kwota sum zatrzymanych	-	-
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	55 051	23 642
Wynik ujęty do dnia bilansowego	30 191	17 295
<b>Przychody szacowane na dzień bilansowy</b>	<b>93 688</b>	<b>53 422</b>
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
<b>Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy</b>	<b>93 688</b>	<b>53 422</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy</b>	<b>8 446</b>	<b>12 485</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2014 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII zad. 8 - 31,0 %
- Iskra VI etap (Jugostowiańska) - 87,8 %
- Iskra VI II, III etap (Jugostowiańska) – po 15 %

Na dzień 31 grudnia 2013 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII zad. 8 - 17,5 %
- Iskra VI etap (Jugostowiańska) - 41,5 %
- Iskra VI II, III etap (Jugostowiańska) – po 15 %

Wartości oparte są na najlepszych szacunkach Zarządu i obarczone są ryzykiem niepewności.

Na dzień 31.12.2014 i 31.12.2013 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

#### 4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

##### PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Działalność budowlana	40 199	20 840
Działalność deweloperska	617	1 851
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>40 816</b>	<b>22 691</b>

##### PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
- odbiorcy krajowi	40 816	22 691
- odbiorcy zagraniczni	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>40 816</b>	<b>22 691</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
Amortyzacja	119	174
Zużycie materiałów i energii	231	243
Usługi obce	32 134	18 548
Podatki i opłaty	96	62
Wynagrodzenia	2 553	2 578
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	328	303
Pozostałe koszty rodzajowe	1 628	918
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>37 089</b>	<b>22 826</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	-3 350	-1 663
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>33 739</b>	<b>21 163</b>

#### KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
- dostawcy krajowi	33 739	21 163
- dostawcy zagraniczni	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>33 739</b>	<b>21 163</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	42	32
Otrzymane kary i odszkodowania	36	1
Przychody z tytułu najmu, dzierżawy	-	61
Inne przychody ( w tym refaktury )	373	183
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>451</b>	<b>277</b>

#### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	177
Odpisy aktualizujące wartość należności	315	2
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 344	-
Utworzenie rezerw	36	49
Zapłacone kary i odszkodowania	-	4
Przekazane darowizny	-	4
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	-
Inne koszty ( w tym refaktury )	390	193
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>2 085</b>	<b>429</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

##### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	36	36
Pożyczki i należności	2	-
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>38</b>	<b>36</b>
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	158	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>196</b>	<b>36</b>

##### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
<b>Koszty odsetek i prowizji dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	19	32
Pożyczka hipoteczna	124	129
Dłużne papiery wartościowe	118	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	2
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>261</b>	<b>163</b>
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	3	11
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>264</b>	<b>174</b>



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

#### 4.24. PODATEK DOCHODOWY

##### PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczony	1 079	257
<b>Razem:</b>	<b>1 079</b>	<b>257</b>

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
<b>Zysk przed opodatkowaniem (brutto)</b>	<b>5 375</b>	<b>1 238</b>
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	-11 253	-1 238
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-40 465	-2 001
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	29 350	1 029
Korekty zwiększające przychody podatkowe	-	-
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-138	-218
Odliczenie straty podatkowej	-	-48
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>-5 878</b>	<b>-</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY

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:

#### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 296	981
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,35	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,35	0,08
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	4 296	981
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,35	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,35	0,08

Średnia ważona liczby akcji zwykłych występujących w ciągu okresu to liczba akcji zwykłych na początku danego okresu skorygowana o liczbę akcji zwykłych odkupionych lub wyemitowanych w ciągu tego okresu ważona wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji. Wskaźnik odzwierciedlający okres występowania poszczególnych akcji jest to liczba dni, przez jaką określone akcje występują, do całkowitej liczby dni w danym okresie.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	119	175
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	21	176
Koszty odsetek	942	161
<b>Korekty razem</b>	<b>1 082</b>	<b>512</b>
Zmiana stanu zapasów	1 785	1 119
Zmiana stanu należności	-44 395	-4 015
Zmiana stanu zobowiązań	1 679	-2 258
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	28 966	848
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>-11 965</b>	<b>-4 306</b>

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	4 291	4 479
<b>Korekty:</b>		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF</b>	<b>4 291</b>	<b>4 479</b>

#### 4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA 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 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	-	2 910
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>-</b>	<b>2 910</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>-</b>	<b>2 910</b>

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji oraz poręczeń.

Udzielone gwarancje na dzień 31.12.2013 roku :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

- W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla zad. 8 Wilga VII, tj. 1 013 tys. zł.
- W dniu 14 maja 2013 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku w/w umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla Etapu I ( Goctaw – ISKRA), tj. 2 070,0 tys. zł. Zobowiązanie warunkowe z tytułu wyżej opisanej deklaracji wekslowej nie zostało opisane w opublikowanych sprawozdaniach finansowych za I półrocze i III kwartał oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2013, a także w sprawozdaniach finansowych za I kwartał i I półrocze roku 2014 w punkcie ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.

### Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Plus-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 listopada 2015 r.

Zarząd ED invest SA podpisał 23 kwietnia 2014 aneks do umowy o pożyczce hipotecznej, zaciągniętej przez Spółkę w Plus-Bank S.A w lutym 2013 r. Aneks zmienił termin spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r na 30 listopada 2015 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.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Plus –Bank S.A,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Zabezpieczenie obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspektatywach Garaży (20) wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VIII”. Umowy zastawy rejestrowe zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 30.03.2014 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 8.864.636 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

### **NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ**

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>		
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	305	1 398
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>305</b>	<b>1 398</b>

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 2013 roku:

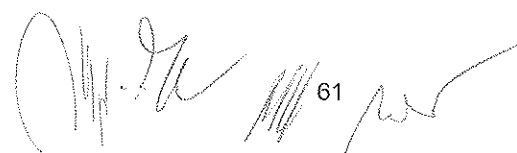
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303”, ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

### **POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE**

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
<i>Od jednostek pozostałych:</i>		
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>

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.

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



61

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Głównymi instrumentami finansowymi występującymi w Spółce są pożyczka i wyemitowane obligacje służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, jak również umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe, w postaci należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

##### Ryzyko stóp procentowych

Spółka otrzymała pożyczkę hipoteczną oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej, wyemitowała obligacje z oprocentowaniem według zmiennej stopy procentowej oraz posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

Zobowiązania finansowe	31 grudnia 2014 Wartość księgowa	Wartość narażona na ryzyko	Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej	
			(+) 1%	(-) 1%
Wyemitowane obligacje	6 606	6 606	120	-120
Pożyczka	7 258	7 258	67	-67
<b>Zmiana zysku brutto</b>			<b>187</b>	<b>-187</b>

Powyższe obliczenie obrazuje wpływ na wynik gdyby odsetki były ujmowane bezpośrednio w wynik jako koszty finansowe. Ze względu na fakt, iż Spółka dokonuje, zgodnie z MSR 23 aktywowania kosztów odsetek, wpływ wzrostu/spadku oprocentowania rynkowego o 1% byłby niższy, co Zarząd uważa za nieistotny wpływ na wynik finansowy.

##### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przeprowadza transakcji rozliczanych w walucie oraz nie posiada kredytów i pożyczek w walucie.

##### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe stanowi o braku możliwości wywiązywania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Spółka na bieżąco monitoruje wszelkie zaległości w regulowaniu płatności oraz dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	1 863	3 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 291	4 479
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	2 910
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>6 154</b>	<b>10 698</b>

#### Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne. Dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

#### Ryzyko związane z inwestycjami w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych

Spółka nie posiada inwestycji w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

#### Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
<b>Należności krótkoterminowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług	1 773	2 336	3 229	2 336
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 335	-	-2 335
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>1 773</b>	<b>1</b>	<b>3 229</b>	<b>1</b>
Pozostałe należności finansowe	67	-	79	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>1 840</b>	<b>1</b>	<b>3 308</b>	<b>1</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	31.12.2014		31.12.2013	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	-	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	1	-	1	-
Zaległe należności finansowe	1	-	1	-

Znaczną część transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłać. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi jest nieznaczne.

#### Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2014</b>						
Pożyczki	-	7 258	-	-	-	7 258
Dłużne papiery wartościowe	-	-	6 606	-	-	6 606
Leasing finansowy	125	-	-	-	-	125
Kaucje zatrzymane	524	6	14	1 013	-	1 557
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 718	-	-	-	-	8 718
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>9 367</b>	<b>7 264</b>	<b>6 620</b>	<b>1 013</b>	<b>-</b>	<b>24 264</b>
<b>Stan na 31.12.2013</b>						
Pożyczki	6 692	-	-	-	-	6 692
Leasing finansowy	54	56	125	-	-	235
Kaucje zatrzymane	586	172	2	228	-	988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 574	-	-	-	-	3 574
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>10 906</b>	<b>228</b>	<b>127</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>11 489</b>

W ocenie Zarządu Spółka posiada dobrą kondycję finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań. W celu ograniczenia zagrożeń utraty płynności Spółka analizuje i zarządza pozycją płynności, prognozuje spodziewane i potencjalne wpływy i wydatki.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka planuje pozyskanie finansowania, które umożliwi podniesienie wskaźnika płynności.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

Kluczową dla płynności jest inwestycja Iskra VI etap I, której zakończenie robót budowlanych planowane jest w maju br., a przekazanie do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gośćów-Lotnisko wraz z rozliczeniem na przełomie III i IV kwartału 2015 roku. Wartość projektu budowlanego wynosi netto około 66 mln. zł. Zaawansowanie prac na dzień bilansowy było na poziomie 87,8% oraz zaawansowanie na dzień sporządzenia sprawozdania wyniosło 95%. Oznacza to, że do zakończenia projektu pozostała realizacja około 5% procent zaawansowania prac. Poziom sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz wpłat zaliczek wskazuje, że zakończenie inwestycji i jej rozliczenie wpłynie pozytywnie na poziom cash flow w 2015 roku, a co za tym idzie na wskaźniki finansowe.

Na dzień dzisiejszy Spółka podpisała umowy o budowę lokali na 100 mieszkań, co stanowi 56,8% wszystkich mieszkań w tej inwestycji, a na dzień bilansowy 91 mieszkań tj. 51,7%.

Środki uzyskane z podpisywanych umów na lokale będą miały istotny wpływ na podniesienie wskaźnika płynności.

#### Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy oraz innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31.12.2014 roku i 31.12.2013 roku nie wprowadzano żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza spłacić bieżące zadłużenie z tytułu pożyczki w Plus Bank S.A. z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych inwestycjach.

#### 4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Lp.	Wyszczególnienie
1.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "Redox" Sp. z o.o.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Ustugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiazanym z Ed invest S.A. poprzez powiazania osobowe.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Ustugowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Ustugowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Ustugowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 298	1 276
<b>Świadczenia razem</b>	<b>1 298</b>	<b>1 276</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01-31.12.2014		złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenia: wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)			

**INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2014**

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2014r.	Zobowiązania na 31.12.2014r.	Pożyczki		Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane			
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji							
Ogółem	-	9 048	-	-	25 601	-	351

**INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2013**

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2013r.	Zobowiązania na 31.12.2013r.	Pożyczki		Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane			
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji							
Ogółem	-	2 503	-	-	11 818	-	152

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2014 roku za rok 2013 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 607,1 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 15,3 tys. zł.

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2013 roku za rok 2012 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 505,8 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 9,0 tys. zł.

Odsetki są kosztem emisji obligacji, nieewidencjonowanym w księgach rachunkowych Spółki indywidualnie, lecz całościowo – jako koszt emisji wszystkich obligacji. W związku z debiutem w dniu 30 września 2014 roku obligacji serii A w alternatywnym systemie obrotu na Catalist, odsetki nie są wypłacane przez Spółkę, lecz przez KDPW. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka zaprzestała prezentacji odsetek od obligacji posiadanych przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

##### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	97	457
Jerzy Dyrzcz	360	105	465
Marek Uzdowski	120	68	188
Zbigniew Wasilewski	120	68	188
<b>Razem</b>	<b>960</b>	<b>338</b>	<b>1 298</b>
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	52	-	52
Henryk Kacprzak	46	-	46
Edyta Rytel	39	-	39
Krzysztof Mikołajczyk	39	-	39
Barthomiej Bieleninnik	39	-	39
Robert Fijołek	39	-	39
<b>Razem</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>254</b>

##### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	92	452
Jerzy Dyrzcz	360	92	452
Marek Uzdowski	120	66	186
Zbigniew Wasilewski	120	66	186
<b>Razem</b>	<b>960</b>	<b>316</b>	<b>1 276</b>
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	52	-	52
Henryk Kacprzak	43	-	43
Edyta Rytel	39	-	39
Krzysztof Mikołajczyk	39	-	39
Barthomiej Bieleninnik	39	-	39
Robert Fijołek	39	-	39
<b>Razem</b>	<b>251</b>	<b>-</b>	<b>251</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIEPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Jerzy Dyrz	52	30
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>30</b>
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
<b>Razem</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>30</b>
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia</i>		
Jerzy Dyrz	-	-
<b>Razem</b>	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2014 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 560 018
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijołek	269 210
<b>Razem</b>	<b>10 388 588</b>

#### 4.31. ZATRUDNIENIE

##### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Pracownicy umysłowi	14	15
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

##### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
Liczba pracowników przyjętych	1	1
Liczba pracowników zwolnionych	2	1
<b>Razem</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	21	21
Przegląd sprawozdań finansowych	38	38
Pozostałe usługi	-	6
<b>Razem</b>	<b>59</b>	<b>65</b>

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2014 rok:

- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (poprzednia nazwa HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.) zawarta 6 listopada 2013r. obejmująca:
  - badanie sprawozdania finansowego za 2014 r. – termin realizacji do 18 lutego 2015r., wartość netto – 21 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2014 r. termin realizacji do 31 października 2014r., wartość netto – 12 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 r. - termin realizacji do 31 lipca 2014r., wartość netto – 14 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2014 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2014r., wartość netto – 12 tys. zł.

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2013 rok:

- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (poprzednia nazwa HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.) zawarta 6 listopada 2013r. obejmująca:
  - badanie sprawozdania finansowego za 2013 r. –termin realizacji do 18 lutego 2014r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (poprzednia nazwa HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.) zawarta 31 stycznia 2013r. obejmująca:
  - przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r. termin realizacji do 31 października 2013r., wartość netto – 12 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r. - termin realizacji do 31 lipca 2013r., wartość netto – 14 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2013r., wartość netto – 12 tys. zł.
- umowa zawarta z SWGK Audył Sp. z o.o. (poprzednia nazwa HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.) w dniu 23 kwietnia 2013 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych – wartość netto 6 tys. zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

##### Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2014 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2014 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły w Spółce istotne zdarzenia.

#### 4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Roczne sprawozdanie finansowe Ed Invest S.A. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez okres co najmniej 12 miesięcy licząc od końca okresu sprawozdawczego. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od dnia bilansowego niemniej jednak Spółka odnotowała niekorzystną zmianę wskaźników zadłużenia i płynności finansowej. Kluczową dla płynności jest inwestycja Iskra VI etap I, której zakończenie robót budowlanych planowane jest w maju br. a przekazanie do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Łotnisko wraz z rozliczeniem na przełomie III i IV kwartału 2015 roku.

Wartość projektu budowlanego wynosi netto około 66 mln. zł. Zaawansowanie prac na dzień bilansowy było na poziomie 87,8% oraz zaawansowanie na dzień sporządzenia sprawozdania wyniosło 95%. Oznacza to, że do zakończenia projektu pozostała realizacja około 5% procent zaawansowania prac. Poziom sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz wpłat zaliczek wskazuje, że zakończenie inwestycji i jej rozliczenie wpłynie pozytywnie na poziom cash flow w 2015 roku, a co za tym idzie na wskaźniki finansowe.

Na dzień dzisiejszy Spółka podpisała umowy o budowę lokali na 100 mieszkań, co stanowi 56,8% wszystkich mieszkań w tej inwestycji, a na dzień bilansowy 91 mieszkań tj. 51,7%.

Środki uzyskane z podpisywanych umów na lokale będą miały istotny wpływ na podniesienie wskaźnika płynności i zabezpieczenie spłaty krótkoterminowego zadłużenia z tytułu pożyczki.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2623	4,1472
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,1893	4,211
Najwyższy kurs w okresie	4,3138 z dn. 30.12.2014	4,3432 z dn. 24.06.2013r.
Najniższy kurs w okresie	4,0998 z dn. 09.06.2014	4,0671 z dn. 02.01.2013r.

#### WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2014

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2013
	PLN		EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	40 816	22 691	9 743	5 389
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 443	1 376	1 299	327
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 375	1 238	1 283	294
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 296	981	1 025	233
Zysk (strata) netto	4 296	981	1 025	233
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,35	0,08	0,08	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,35	0,08	0,08	0,02
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 508	-2 556	-1 315	-607
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-57		-14	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 377	5 737	1 284	1 362
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-188	3 181	-45	755
Średni kurs PLN / EUR*	4,1893	4,211	4,1893	4,211



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
	PLN		EUR	
<b>Bilans</b>				
Aktywa	120 066	76 369	28 169	18 415
Zobowiązania długoterminowe	20 741	6 605	4 866	1 593
Zobowiązania krótkoterminowe	49 826	23 817	11 690	5 743
Kapitał własny	49 499	45 947	11 613	11 079
Kapitał podstawowy	635	635	149	153
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,00	3,71	0,94	0,89
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,2623	4,1472	4,2623	4,1472

#### 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 Księgowa

Warszawa, dnia 16 marca 2015 roku

