

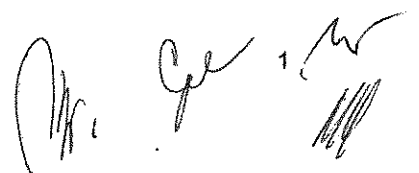
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2016 ROKU

WARSZAWA, DNIA 23 MARCA 2017

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner of the page.

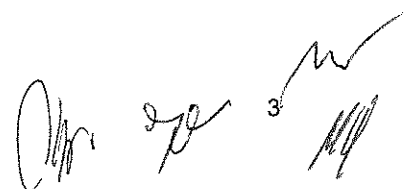
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## **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.	SPRAWOZDANIE ZE 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 ZAOKRĄGLEŃ.....	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ ...	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 .....	27
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE .....	27
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:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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. ODRO CZONY 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 .....	44
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	46
4.15. DYWIDENDY.....	47
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	48
4.17. POZOSTAŁE REZERWY .....	49
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	50
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	51
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ .....	52
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE .....	52
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE.....	54
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI .....	55
4.24. PODATEK DOCHODOWY .....	55
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY .....	56
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE .....	57
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	57
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	61
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH .....	64
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	66
4.31. ZATRUDNIENIE.....	67
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	68
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	69
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	70
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO .....	71



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		


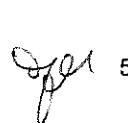

## 1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>891</b>	<b>1 748</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	186	345	4.4; 4.5
Należności	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	662	1 364	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43	39	4.19
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>69 893</b>	<b>106 190</b>	
Zapasy	5 265	7 624	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	33 789	69 277	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 180	20 620	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	331	269	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 260	8 343	4.8;4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	68	57	4.19
<b>Aktywa razem</b>	<b>70 784</b>	<b>107 938</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	Nr noty
	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>52 046</b>	<b>52 345</b>	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	4.14
Kapitał zapasowy	50 856	46 274	4.14
Pozostałe kapitały	808	808	4.14
Niepodzielony wynik finansowy	939	5 820	4.14
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	939	5 820	
<b>Zobowiązania</b>	<b>18 738</b>	<b>55 593</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 888</b>	<b>8 341</b>	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 692	2 727	4.8; 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	79	148	4.8, 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe- kaucje	355	1 147	4.8, 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 690	4 279	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	72	40	4.16
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>14 850</b>	<b>47 252</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	428	1 013	4.8, 4.18
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 600	4.8, 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	69	64	4.8, 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	7 065	8 548	4.8, 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	1 457	6 158	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	478	606	4.8, 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	126	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	19	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 206	24 118	4.19
<b>Pasywa razem</b>	<b>70 784</b>	<b>107 938</b>	


 5


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>37 425</b>	<b>43 423</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 501	1 864	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	35 924	41 559	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>29 076</b>	<b>30 426</b>	
- od jednostek powiązanych	13 350	16 898	4.21
Koszt sprzedanych produktów	1 970	2 190	4.21
Koszt sprzedanych usług	27 106	28 236	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 349</b>	<b>12 997</b>	
Koszty sprzedaży	1 008	1 026	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 196	4 292	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	641	541	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	2 139	867	4.21
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 647</b>	<b>7 353</b>	
Przychody finansowe	75	295	4.22
Koszty finansowe	459	337	4.22
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 263</b>	<b>7 311</b>	
Podatek dochodowy	324	1 491	4.24
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>939</b>	<b>5 820</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>939</b>	<b>5 820</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	939	5 820
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	939	5 820
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>		
- podstawowy	0,08	0,47
- rozwodniony	0,08	0,47
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcje</i>		
- podstawowy	0,08	0,47
- rozwodniony	0,08	0,47

### 1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>939</b>	<b>5 820</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>939</b>	<b>5 820</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.-31.12.2016	złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 1.5. SPRAWOZDANIE ZE 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	Zysk zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2016</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2016</b>	-	4 582	-	-	-	-	-4 881	-299
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	4 582	-	-	-	-	-4 582	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	939	939
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2016</b>	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zysk zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2015</b>	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta prezentacji	-	1 191	-	-	-	-1 191	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	44 950	-1 191	-	-	809	4 296	49 499
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2015</b>	-	1 324	-1	-	-	-1	1 524	2 846
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 323	-	-	-	-	-1 323	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-	-	5 820	5 820
Pozostałe zmiany	-	1	-1	-	-	-1	-	-1
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2015</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345

W związku z zakończonym skupem akcji własnych, zgodnie z przepisami art. 363 par.6 KSH, dokonano korekty prezentacji kapitału zapasowego i rezerwowego na nabycie akcji własnych, utworzonego zgodnie z art.362 par. 2 pkt.3 KSH, względem danych zatwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>1 263</b>	<b>7 311</b>
<b>Korekty:</b>	<b>783</b>	<b>917</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	168	163
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	1
Odsetki	615	753
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>2 046</b>	<b>8 228</b>
Zmiana stanu zapasów	2 359	2 300
Zmiana stanu należności	28 866	12 798
Zmiana stanu zobowiązań	-7 104	-2 340
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-18 893	-7 781
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>7 274</b>	<b>13 205</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-2 210	-1 755
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>5 064</b>	<b>11 450</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9	-27
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	119
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-9</b>	<b>92</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Splaty obligacji	-6 600	
Splaty odsetek, prowizji od obligacji	-420	-452
Wykup dłużnych papierów wartościowych		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 397	3 800
Splaty kredytów i pożyczek	-3 040	-7 258
Splaty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek	-159	-351
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-64	-240
Odsetki zapłacone	-13	-16
Dywidendy wypłacone	-1 239	-2 973
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-10 138</b>	<b>-7 490</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-5 083</b>	<b>4 052</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>8 343</b>	<b>4 291</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>3 260</b>	<b>8 343</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o.- akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

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 Uzdrawski - Wiceprezes Zarządu,  
 Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2016 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 2016 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

11

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 23 marca 2017 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 2016 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 2016 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 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2016 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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że roczne sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską 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 opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

#### 2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

##### Zmiany standardów lub interpretacji

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2016 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

1. Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015 r.
2. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015r.
3. Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015r.
4. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
5. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016r.
6. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne. , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
7. 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

8. 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.
9. Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
10. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, dotyczą okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

#### **Nowe standardy i interpretacje**

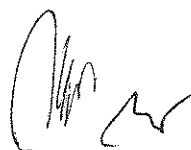

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku ani dla lat wcześniejszych.

1. MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.
2. MSSF 15 oraz objaśnienia stosowania do MSSF 15: Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018r.

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

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

1. MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności- według stanu na dzień 21 lutego 2017 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
2. MSSF 16 Leasingi obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r.
3. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - według stanu na dzień 21 lutego 2017 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
4. Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Zmiany wprowadzono w ramach inicjatywy dotyczącej ujawnień. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
5. Zmiany do MSR 12: Podatek dochodowy. RMSR proponuje, aby zmiany obowiązywały retrospektywnie zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
6. Zmiany do MSSF 2 : Klasyfikacja i wycena płatności opartych na akcjach, obowiązujący za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2018 r.
7. Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy Ubezpieczeniowe”; obowiązujące za okresy rozpoczynające się od 1 stycznia 2018 r.


15


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

8. Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016), mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) oraz 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1, MSR 28) lub później..
9. Zmiany do MSR 40 „Transfer nieruchomości inwestycyjnych”. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2018r.
10. KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe”. Interpretacja ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018r. lub później.

Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe.

## 2.8. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Istotne pominięcia lub zniekształcenia pozycji - są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

Rozstrzygnięcie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych oraz na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania w sposób następujący:

### Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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 (roзраchunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czek i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 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 jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

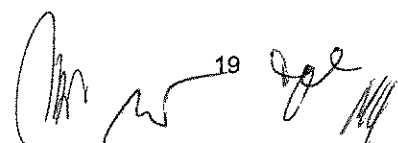
Kapitał zakładowy wykazywany jest według wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Odpis z tytułu trwałej utraty aktywów trwałych, które uprzednio podlegały aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego

 19

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 różnicę 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

Rozliczenia międzyokresowe bierno 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:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

#### Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

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

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

#### Leasing operacyjny

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Leasing finansowy

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

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.

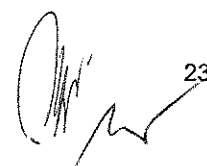

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się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

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

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

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

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

 23


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przychody i koszty z umów o usługę budowlaną ujmowane są zgodnie z wyżej zamieszczonym opisem w punkcie „wycena kontraktów”.

#### Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od 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 31.12.2016 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 kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

#### Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynąłby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2016 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:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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	31.12.2016	31.12.2015
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	33 789	69 277
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	1 457	6 158
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	35 924	41 559
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	27 106	28 221
Amortyzacja za okres	168	163
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 690	4 279
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	662	1 364
Pozostałe rezerwy	219	185

## 2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

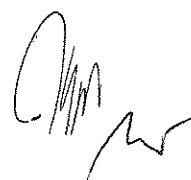

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządza się w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do 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 usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, a przychody ze sprzedaży produktów dotyczą przychodów z działalności deweloperskiej (sprzedaż z zapasów wyrobów gotowych) w kwocie 1 501 tys. zł i kosztu własnego tej sprzedaży w kwocie 1 970 tys.

## 2.11. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągane przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na


25


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	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 jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje 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 pożyczka 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. Spółka 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 utrzymywaniem

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 roku 2016 nie dokonywano korekt błędów oraz zmian zasad rachunkowości.

W roku 2015 dokonano korekty prezentacji kapitałów w związku z zakończonym skupem akcji własnych. Opis korekty został szczegółowo zaprezentowany w nocie numer 4.14 do sprawozdania finansowego za 2015 rok.

### 4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

#### 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>35 924</b>	<b>1 501</b>	<b>37 425</b>
Sprzedaż na zewnątrz	35 924	1 501	37 425
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>27 106</b>	<b>1 970</b>	<b>29 076</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>8 818</b>	<b>-469</b>	<b>8 349</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 204
Pozostałe przychody operacyjne			641
Pozostałe koszty operacyjne			2 139
Przychody finansowe			75
Koszty finansowe			459
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-7 086
<b>Zysk brutto</b>			<b>1 263</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 Gośćów 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 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 96% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2016 roku.

#### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2016 roku kształtował się powyżej 10% są:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 57,7%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 24,2%,

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2015 ROKU

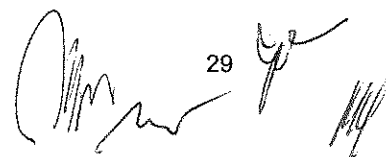
Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>41 559</b>	<b>1 864</b>	<b>43 423</b>
Sprzedaż na zewnątrz	41 559	1 864	43 423
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>28 236</b>	<b>2 190</b>	<b>30 426</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>13 323</b>	<b>-326</b>	<b>12 997</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 318
Pozostałe przychody operacyjne			541
Pozostałe koszty operacyjne			867
Przychody finansowe			295
Koszty finansowe			337
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-5 686
<b>Zysk brutto</b>			<b>7 311</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 Goctaw 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 mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie

29



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 96% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2015 roku.

#### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2015 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 71,2%,

#### 4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016 wartość netto ogółem, w tym:	na dzień 31.12.2015 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 stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016		
Poziom zaokrąglenia:	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 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.3. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
Grunty		
Budynki i budowle	4	5
Maszyny i urządzenia	4	5
Środki transportu	170	335
Pozostałe środki trwałe	8	
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>186</b>	<b>345</b>
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania		
Zaliczki na środki trwałe	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe ogółem</b>	<b>186</b>	<b>345</b>
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>186</b>	<b>345</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 31.12.2016 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-165	-1	-168
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	4	4	170	8	186

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2015 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku</b>	-	9	-	266	-	275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	348	-	353
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-120	-	-120
Amortyzacja (-)	-	-4	-	-159	-	-163
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	5	5	335	-	345



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	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 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	19	648	9	-	726
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-46	-15	-478	-1	-	-540
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>170</b>	<b>8</b>	-	<b>186</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	19	648	-	-	717
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-45	-14	-313	-	-	-372
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>335</b>	-	-	<b>345</b>

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

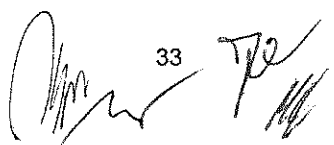
Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu finansowego bilansowo.

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 31.12.2016 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	528	-	528
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-400	-	-400
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	-	-	<b>128</b>	-	<b>128</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	528	-	528
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-251	-	-251
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku</b>	-	-	-	<b>277</b>	-	<b>277</b>

33 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiadała samochód osobowy w leasingu na podstawie zawartej umowy:

- Nr 193085 z dnia 29 stycznia 2015 roku
  - Leasingodawca – Millennium Leasing Sp. z o.o.
  - okres leasingu - 36 miesięcy
  - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016		na dzień 31.12.2015	
	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	77	69	78	64
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	80	79	157	148
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem</b>	<b>157</b>	<b>148</b>	<b>235</b>	<b>212</b>
Koszty finansowe	-9	-	-23	-
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>212</b>	<b>212</b>

#### 4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała w okresach objętych sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

#### 4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała i nie posiada inwestycji w jednostkach zależnych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Należności i pożyczki długoterminowe	-	-
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 436	20 792
Kwoty zatrzymane (kaucje)	75	97
<b>Należności i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>27 511</b>	<b>20 889</b>
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>27 511</b>	<b>20 889</b>
Należności finansowe	26 532	14 101
Pożyczki	-	-

Szczegółowa specyfikacja należności w podziale na finansowe i niefinansowe znajduje się w notcie 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>				
Środki pieniężne	3 260	8 343	3 260	8 343
Pozostałe należności	75	97	75	97
Należności handlowe	26 457	14 004	26 457	14 004
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	148	212	148	212
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	2 120	3 740	2 120	3 740
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 600	-	6 600
Zobowiązania handlowe	7 065	8 548	7 065	8 548
Kwoty zatrzymane (kaucje)	751	1 655	751	1 655

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka nie wycenia aktywów i pasywów w wartości godziwej, stąd hierarchia wartości godziwej nie występuje.

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>				
Kredyty w rachunku bieżącym	8	-	-	-
Pożyczki	428	1 013	1 692	2 727
Dłużne papiery wartościowe	-	6 600	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	69	64	79	148
Sumy zatrzymane -kaucje	396	508	355	1 147
Pozostałe zobowiązania ( z tytułu dostaw)	7 065	8 548	-	-
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>	<b>7 966</b>	<b>16 733</b>	<b>2 126</b>	<b>4 022</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>7 966</b>	<b>16 733</b>	<b>2 126</b>	<b>4 022</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01-31.12.2016		Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:			

**STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH**

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe		Zobowiązania wartości bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2016</b>					
Pożyczki	-	428	1 692	-	2 120
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	34	35	79	-	148
Kaucje zatrzymane	396	-	-	355	751
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	7 065	-	-	-	7 065
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>7 495</b>	<b>463</b>	<b>1 771</b>	<b>355</b>	<b>10 084</b>
<b>Stan na 31.12.2015</b>					
Pożyczki	506	507	2 727	-	3 740
Dłużne papiery wartościowe	1 320	5 280	-	-	6 600
Leasing finansowy	32	32	148	-	212
Kaucje zatrzymane	508	-	-	1 147	1 655
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 548	-	-	-	8 548
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>10 914</b>	<b>5 819</b>	<b>2 875</b>	<b>1 147</b>	<b>20 755</b>

**STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH**

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016		na dzień 31.12.2015	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	10 084	10 084	20 755	20 755
<b>Zobowiązania finansowe RAZEM</b>	<b>10 084</b>	<b>10 084</b>	<b>20 755</b>	<b>20 755</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	1 729*	420	PLN
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	1 500	PLN	26.02.2017	WIBOR 1M + stała marża banku 3,0 p.p.	-	8	PLN
<b>Razem</b>	<b>5 300</b>				<b>1 729</b>	<b>428</b>	

\*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

#### KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	2 787*	1 013	PLN
<b>Razem</b>	<b>3 800</b>				<b>2 787*</b>	<b>1 013</b>	<b>PLN</b>

\*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

#### 4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

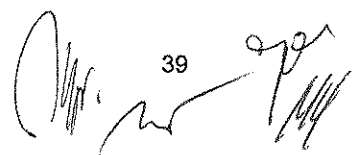
Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
<b>Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:</b>	<b>-2 915</b>	<b>-2 909</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	1 364	2 827
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	4 279	5 736
<b>Zmiany w ciągu roku:</b>	<b>1 887</b>	<b>-6</b>
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	1 887	-6
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego		
<b>Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:</b>	<b>-1 028</b>	<b>-2 915</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	662	1 364
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	1 690	4 279

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2016 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2016 (wg stawki 19%)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	7	7	-	14
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	24	-	-	24
- opisy aktualizujące wartość zapasów	315	305	-	620
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 014	-1 014	-	-
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 364</b>	<b>-702</b>	<b>-</b>	<b>662</b>

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2015 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2015 (wg stawki 19%)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	11	-4	-	7
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	23	1	-	24
- opisy aktualizujące wartość zapasów	255	60	-	315
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	2 534	-1 520	-	1 014
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 827</b>	<b>-1 463</b>	<b>-</b>	<b>1 364</b>

39





Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2016 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2016 (wg stawki 19%)
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	4 279	-2 589	-	1 690
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 279</b>	<b>-2 589</b>	<b>-</b>	<b>1 690</b>

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2015 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2015 (wg stawki 19%)
<b>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	5 736	-1 457	-	4 279
<b>Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 736</b>	<b>-1 457</b>	<b>-</b>	<b>4 279</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 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Wyroby gotowe	4 654	7 624
Towary	611	-
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>5 265</b>	<b>7 624</b>

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość towarów stanowią lokale usługowe i miejsca postojowe w garażu podziemnym przy ul. Dywizjonu 303.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku łączna kwota odpisu aktualizującego zapasy wyniosła 3 265 tys. zł, z czego dotyczących:

- wyrobów gotowych 2 857 tys. zł
- towarów 407 tys. zł.

W 2016 roku dokonano odpisu:

- wyrobów gotowych 1 200 tys. zł
- towarów 407 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączna kwota odpisu aktualizującego zapasy wyniosła 1 658 tys. zł, z czego dotyczących:

- wyrobów gotowych 1 658 tys. zł

W 2015 roku dokonano odpisu:

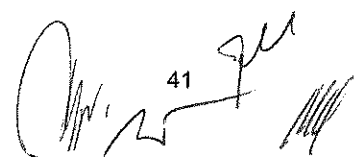
- wyrobów gotowych 314 tys. zł

Wyroby gotowe stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z Banku Ochrony Środowiska S.A.

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

##### NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>Należności finansowe</b>	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe (netto)</b>	-	-
<b>Należności niefinansowe</b>	-	-
	<b>Razem należności długoterminowe</b>	-


  
 41

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Należności finansowe</b>	<b>26 532</b>	<b>14 101</b>
Należności z tyt. dostaw i usług	28 790	16 337
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 333	-2 333
<b>Należności z tyt. dostaw i usług (netto)</b>	<b>26 457</b>	<b>14 004</b>
Kwoty zatrzymane (kaucje)	75	97
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe (netto)</b>	<b>75</b>	<b>97</b>
<b>Należności niefinansowe</b>	<b>34 768</b>	<b>76 065</b>
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	623	471
Należności z tytułu podatków, cel i dotacji	331	269
Przedpłaty i zaliczki	340	6 363
Należności niefinansowe z tytułu umów o usługę budowlaną	33 789	69 277
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-315
<b>Razem należności</b>	<b>61 300</b>	<b>90 166</b>

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016		na dzień 31.12.2015	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	63 948	63 948	92 814	92 814
<b>Razem</b>		<b>63 948</b>		<b>92 814</b>

#### ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>2 648</b>	<b>2 650</b>
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	-	-
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-2
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 648</b>	<b>2 648</b>

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
<b>Należności krótkoterminowe</b>				
Należności z tyt. dostaw i usług	26 457	2 333	14 004	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 333
Pozostałe należności finansowe	75	-	97	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe	26 532	-	14 101	-

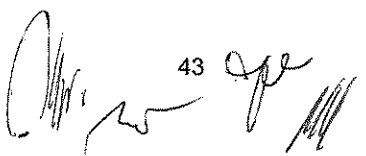
#### ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zaległe należności z tytułu dostaw i usług</b>	-	-
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	-
<b>Zaległe pozostałe należności finansowe</b>	-	-
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	-	-

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły należności przeterminowane nie objęte odpisem.

#### 4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
a) w walucie polskiej	3 260	8 343
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	376	369
- środki pieniężne w kasie	71	40
- depozyty krótkoterminowe	2 813	7 934
- inne	-	-
b) w walutach obcych	-	-
c) w walutach obcych ( po przeliczeniu na zł)	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 260</b>	<b>8 343</b>

 43

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość księgowa 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 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
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.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2016 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 31.12.2016 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>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**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	3 568 706	178 435	28,09%	28,09%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni	1 923 739	96 187	15,13%	15,13%
<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 31.12.2016 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	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>	-

**ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2016 R.**

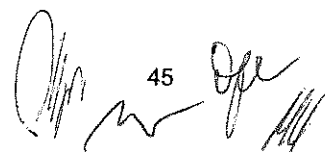
Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 568 706	2 553 160	1 015 546
Jerzy Dyrz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 503 100	-500 000
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 503 100	-500 000
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 923 739	1 939 285	-15 546
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>12 705 054</b>	-

\* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2016 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.

45



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

##### KAPITAŁ ZAPASOWY

	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.
<b>Stan na początek okresu</b>	46 274	44 950
Zwiększenia (podział zysku)	4 582	1 323
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	-	1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>50 856</b>	<b>46 274</b>

Zwiększenie kapitału zapasowego w 2016 roku nastąpiło na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 01 czerwca 2016 roku. Kapitał zapasowy zwiększył się w wyniku podziału zysku za 2015 rok.

##### AKCJE WŁASNE

	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.
<b>Stan na początek okresu</b>	-1 192	-1 191
Zwiększenia	-	-1
Zmniejszenia	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>-1 192</b>	<b>-1 192</b>

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 Uchwałą 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 rezerwowy – 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 w 2015 roku dotyczyła poniesionych kosztów związanych z nabyciem akcji własnych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.
<b>Stan na początek okresu</b>	808	809
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-1
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>808</b>	<b>808</b>

W związku z zakończonym skupem akcji własnych, zgodnie z przepisami art. 363 par.6 KSH, dokonano korekty prezentacji kapitału zapasowego i rezerwowego na nabycie akcji własnych, utworzonego zgodnie z art.362 par. 2 pkt.3 KSH, względem danych zatwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2014 roku. Korektę prezentacji obrazuje poniższa tabela:

	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy
<b>Stan na dzień 1.01.2015</b>	<b>43 759</b>	<b>2 000</b>
Korekta prezentacji o wartość akcji własnych	1 191	-1 191
<b>Stan na dzień 1.01.2015 po korekcie prezentacji</b>	<b>44 950</b>	<b>809</b>
Zwiększenia (podział zysku)	1 323	-
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	1	-1
<b>Stan na dzień 31.12.2015</b>	<b>46 274</b>	<b>808</b>

#### ZYSKI ZATRZYMANE

	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Stan na dzień 31.12.2015 r.
<b>Stan na początek okresu</b>	5 820	4 296
Zwiększenia	939	5 820
Zmniejszenia	-5 820	-4 296
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>939</b>	<b>5 820</b>

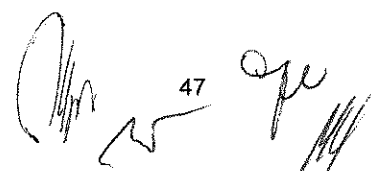
Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2016 roku w wysokości 939 tys. zł, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2015 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 1 238 tys. zł i na kapitał zapasowy w wysokości 4 582 tys. zł.

#### 4.15. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2015 wyniósł 5 820 248,07 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 1 czerwca 2016 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 1 238 668,70 zł na wypłatę dywidendy tj. 0,10 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 4 581 579,37 zł na kapitał zapasowy.

Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 2 sierpnia 2016 roku przysługiwały akcje Spółki. Wypłata dywidendy nastąpiła 30 listopada 2016 r.


  
 47

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

##### KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Koszty wynagrodzeń	2 597	2 717
Koszty ubezpieczeń społecznych	314	334
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	34	6
- rezerwa na odprawy emerytalne	32	-
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	2	6
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	115	79
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>3 060</b>	<b>3 136</b>

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

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	41	55
Rezerwy na odprawy emerytalne	72	40	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	128	126
<b>Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>72</b>	<b>40</b>	<b>169</b>	<b>181</b>

##### ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>			
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>40</b>	<b>126</b>	<b>166</b>
Rezerwy utworzone	32	128	160
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-126	-126
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>	<b>72</b>	<b>128</b>	<b>200</b>
- rezerwy długoterminowe	72		72
- rezerwy krótkoterminowe		128	128



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</b>			
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku</b>	<b>59</b>	<b>120</b>	<b>179</b>
Rezerwy utworzone	40	126	166
Rezerwy wykorzystane (-)	-30	-	-30
Rezerwy rozwiązane (-)	-29	-120	-149
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:</b>	<b>40</b>	<b>126</b>	<b>166</b>
- rezerwy długoterminowe	40	-	40
- rezerwy krótkoterminowe	-	126	126

#### 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

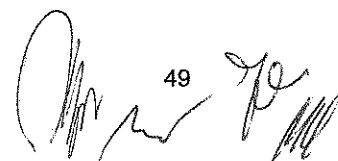
Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	19	19
<b>Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>19</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.

49



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	-	19	19
Rezerwy utworzone	-	-	19	19
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-19
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>	-	-	19	19
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	19	19
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku</b>	-	-	21	21
Rezerwy utworzone	-	-	19	19
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-21	-21
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:</b>	-	-	19	19
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	19	19

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

##### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>2 126</b>	<b>4 022</b>
Pożyczki i kredyty bankowe	1 692	2 727
Kwoty zatrzymane (kaucje)	355	1 147
Inne zobowiązania finansowe	79	148
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	-	-
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>2 126</b>	<b>4 022</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 31.12.2016		na dzień 31.12.2015	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	2 126	2 126	4 022	4 022
		<b>2 126</b>		<b>4 022</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>7 958</b>	<b>16 733</b>
Pożyczki i kredyty bankowe	428	1 013
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 600
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 065	8 548
Kwoty zatrzymane (kaucje)	396	508
Inne zobowiązania finansowe	69	64
<b>Zobowiązania niefinansowe</b>	<b>1 539</b>	<b>6 256</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	82	98
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	1 457	6 158
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>9 497</b>	<b>22 989</b>

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

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016		na dzień 31.12.2015	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	9 497	9 497	22 989	22 989
		<b>9 497</b>		<b>22 989</b>

#### 4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe</b>				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	27	26
- gwarancje	42	39	38	23
- inne rozliczenia	1	-	3	8
<b>Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>68</b>	<b>57</b>
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe</b>				
- przychody przyszłych okresów (wpłacone zaliczki)	-	-	5 206	24 118
<b>Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 206</b>	<b>24 118</b>

51

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

##### UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	127 910	195 883
Zmiany	2 267	6 228
<b>Łączna kwota przychodów z umowy</b>	<b>130 177</b>	<b>202 111</b>
Koszty poniesione do dnia bilansowego	23 438	85 544
Koszty pozostające do realizacji umowy	70 073	52 467
<b>Szacunkowe łączne koszty umowy</b>	<b>93 511</b>	<b>138 011</b>
<b>Szacunkowe zyski</b>	<b>36 666</b>	<b>64 100</b>
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	5 206	24 118
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	23 438	85 544
Wynik ujęty do dnia bilansowego	8 895	22 519
<b>Przychody szacowane na dzień bilansowy</b>	<b>33 789</b>	<b>69 277</b>
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
<b>Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy</b>	<b>33 789</b>	<b>69 277</b>
<b>Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy</b>	<b>1 457</b>	<b>6 158</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F - 54,3 %
- Iskra VI etap II bud. E - 15 %

Na dzień 31 grudnia 2015 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII zad. 8 - 78,0 %
- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F , etap II bud. E (Jugostowiańska) - po 15 %

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

Na dzień 31.12.2016 i 31.12.2015 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 od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Działalność budowlana	35 924	41 559
Działalność deweloperska	1 501	1 864
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>37 425</b>	<b>43 423</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
- odbiorcy krajowi	37 425	43 423
- odbiorcy zagraniczni	-	-
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>37 425</b>	<b>43 423</b>

#### KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Amortyzacja	168	163
Zużycie materiałów i energii	205	192
Usługi obce	32 594	31 030
Podatki i opłaty	63	151
Wynagrodzenia	2 597	2 717
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	429	414
Pozostałe koszty rodzajowe	1 157	1 531
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>37 213</b>	<b>36 198</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	-2 933	-454
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu</b>	<b>34 280</b>	<b>35 744</b>

#### KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
- dostawcy krajowi	34 280	35 744
- dostawcy zagraniczni	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>34 280</b>	<b>35 744</b>

#### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	19	40
Inne przychody ( w tym refaktury )	622	501
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>641</b>	<b>541</b>

53

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	1
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 607	314
Utworzenie rezerw	53	25
Zapłacone kary i odszkodowania	1	5
Inne koszty ( w tym refaktury )	478	522
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>2 139</b>	<b>867</b>

#### 4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

##### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	71	42
Pożyczki i należności	4	19
<b>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>75</b>	<b>61</b>
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</b>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	234
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>75</b>	<b>295</b>

##### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
<b>Koszty odsetek i prowizji dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	13	16
Pożyczka hipoteczna	159	138
Dłużne papiery wartościowe	110	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>282</b>	<b>154</b>
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</b>		
<b>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</b>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	163	183
Inne koszty finansowe	14	-
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>459</b>	<b>337</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	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 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Podatek bieżący	2 210	1 486
Podatek odroczony	-1 886	5
Korekty bieżącego podatku za poprzednie okresy	-	-
<b>Razem:</b>	<b>324</b>	<b>1 491</b>

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem (brutto)</b>	<b>1 263</b>	<b>7 311</b>
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
<b>Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania</b>	<b>10 371</b>	<b>510</b>
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-18	-273
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	2 187	1 000
Korekty zwiększające przychody podatkowe	35 487	24 411
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-21 948	-16 906
Odliczenie straty podatkowej	-5 337	-7 722
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>11 634</b>	<b>7 821</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>2 210</b>	<b>1 486</b>

55

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	939	5 820
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)	0,08	0,47
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,08	0,47
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	939	5 820
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
<b>Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,47</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,47</b>

Średnia ważona liczba 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:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.26. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	168	163
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	1
Koszty odsetek	615	730
<b>Korekty razem</b>	<b>783</b>	<b>894</b>
Zmiana stanu zapasów	2 359	2 300
Zmiana stanu należności	28 866	12 798
Zmiana stanu zobowiązań	-7 104	-2 340
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-18 893	-7 781
<b>Zmiany w kapitale obrotowym</b>	<b>5 228</b>	<b>4 977</b>

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	3 260	8 343
Korekty:	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF</b>	<b>3 260</b>	<b>8 343</b>

#### 4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

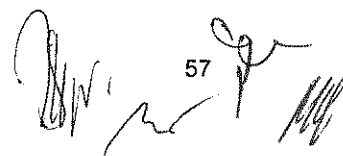
##### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	3 082	2 070
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

57



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

-gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2015 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

## **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej**

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 500 tys. zł. Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Zastawem rejestrowym na rachunku bieżącym i rachunku pomocniczym wraz z klauzulą kompensacyjną
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
4. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 3,0 p.p. Spłata ma nastąpić do 30 września 2019 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Zabezpieczenie obligacji na dzień 31.12.2015 roku**

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 VII”. Umowy zastawu rejestrowego 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 wiarytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu na dzień 31.12.2015 roku**

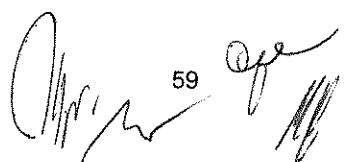
- W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja weksłowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy 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.

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

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b><i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i></b>		
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	3 351	1 910
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>3 351</b>	<b>1 910</b>

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1746 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8, ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku,

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę

59 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1 605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Ponadto według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka Ed invest S.A. posiada otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 2015 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1 605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 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 ul. Dywizjonu 303”, ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

#### POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>Od jednostek pozostałych:</b>		
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	43 320
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	-	43 320
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	-	<b>43 320</b>

Powyższe zabezpieczenia wynikały 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to pożyczka służąca pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

##### Ryzyko stóp procentowych

Spółka otrzymała pożyczkę hipoteczną oprocentowaną 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 2016 Wartość księgowa	Wartość narażona na ryzyko	Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej	
			(+) 1%	(-) 1%
Pożyczka	2 120	2 120	38	-38
<b>Zmiana zysku brutto</b>			<b>38</b>	<b>-38</b>

##### Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

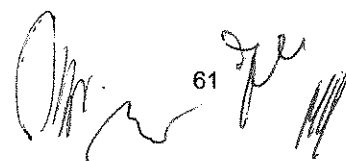
##### Ryzyko kredytowe

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.

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	26 532	14 101
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 260	8 343
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	3 083	2 070
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem</b>	<b>32 875</b>	<b>24 514</b>

 61

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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	31.12.2016		31.12.2015	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
<b>Należności krótkoterminowe:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług	26 457	2 333	14 004	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 333
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>26 457</b>	<b>-</b>	<b>14 004</b>	<b>-</b>
Pozostałe należności finansowe	75	-	97	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
<b>Pozostałe należności finansowe netto</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
<b>Należności finansowe</b>	<b>26 532</b>	<b>-</b>	<b>14 101</b>	<b>-</b>

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
<b>Należności krótkoterminowe zaległe:</b>				
do 1 miesiąca	-	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	-	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	-	-	-	-
<b>Zaległe należności finansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

### Ryzyko płynności


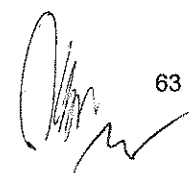

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m- cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
<b>Stan na 31.12.2016</b>						
Pożyczki	-	428	1 692	-	-	2 120
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	34	35	79	-	-	148
Kaucje zatrzymane	396	-	-	355	-	751
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	7 065	-	-	-	-	7 065
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>7 495</b>	<b>463</b>	<b>1 771</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>10 084</b>
<b>Stan na 31.12.2015</b>						
Pożyczki	506	507	2 727	-	-	3 740
Dłużne papiery wartościowe	1 320	5 280	-	-	-	6 600
Leasing finansowy	32	32	148	-	-	212
Kaucje zatrzymane	508	-	-	1 147	-	1 655
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 548	-	-	-	-	8 548
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności razem</b>	<b>10 914</b>	<b>5 819</b>	<b>2 875</b>	<b>1 147</b>	<b>-</b>	<b>20 755</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. 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.

### 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.



 63
 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31.12.2016 roku i 31.12.2015 roku nie wprowadzano żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza spłacać bieżące zobowiązania z tytułu kredytu w BOŚ Banku z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych i zrealizowanych inwestycjach.

#### 4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

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

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-Ustugowe 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 Ryteł 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 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 020	1 094
<b>Świadczenia razem</b>	<b>1 020</b>	<b>1 094</b>



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01-31.12.2016	złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2016**

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2016r.	Zobowiązania na 31.12.2016r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Zakupy w 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	5 603	-	-	-	-	21 460	-	-	482

**INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2015**

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2015r.	Zobowiązania na 31.12.2015r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Zakupy w 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	7 579	-	-	-	-	25 775	-	-	348

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2016 roku za rok 2015 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 1 011,9 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 27,6 tys. zł.

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2015 roku za rok 2014 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 2 428,7 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 66,3 tys. zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	24	384
Jerzy Dyrz	360	36	396
Marek Uzdowski	120	-	120
Zbigniew Wasilewski	120	-	120
<b>Razem</b>	<b>960</b>	<b>60</b>	<b>1 020</b>
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	48	8	56
Henryk Kacprzak	42	7	49
Edyta Rytel	36	5	41
Krzysztof Mikołajczyk	36	6	42
Bartłomiej Bieleninik	36	6	42
Robert Fjotek	36	6	42
<b>Razem</b>	<b>234</b>	<b>38</b>	<b>272</b>

##### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	47	407
Jerzy Dyrz	360	53	413
Marek Uzdowski	120	17	137
Zbigniew Wasilewski	120	17	137
<b>Razem</b>	<b>960</b>	<b>134</b>	<b>1 094</b>
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	54	9	63
Henryk Kacprzak	47	8	55
Edyta Rytel	41	7	48
Krzysztof Mikołajczyk	41	7	48
Bartłomiej Bieleninik	41	7	48
Robert Fjotek	41	7	48
<b>Razem</b>	<b>265</b>	<b>45</b>	<b>310</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	23	11
Jerzy Dyrzcz	30	40
<b>Razem</b>	<b>53</b>	<b>51</b>
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
<b>Razem</b>	-	-
<b>Razem</b>	<b>53</b>	<b>51</b>
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia</i>		
Zofia Egierska	-	-
Jerzy Dyrzcz	-	-
<b>Razem</b>	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2016 posiadali następujące ilości akcji:

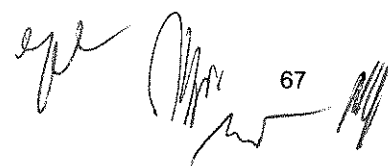
Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	3 568 706
Jerzy Dyrzcz	2 560 018
Marek Uzdowski	2 003 100
Zbigniew Wasilewski	2 003 100
Robert Fijotek*	275 762
<b>Razem</b>	<b>10 410 686</b>

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 1 marca 2017 roku.

#### 4.31. ZATRUDNIENIE

##### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

 67

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Liczba pracowników przyjętych	-	2
Liczba pracowników zwolnionych	-	2
<b>Razem</b>	-	-

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	19	19
Przegląd sprawozdań finansowych	35	35
Doradztwa rachunkowe	3	-
Pozostałe usługi	8	15
<b>Razem</b>	<b>103</b>	<b>69</b>

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2016 rok:

- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (zawarta 14 marca 2016r.) obejmująca:
  - badanie sprawozdania finansowego za 2016 r. – termin realizacji do 28 lutego 2017r., wartość netto – 19 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2016 r. termin realizacji do 31 października 2016r., wartość netto – 11 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 r. - termin realizacji do 10 sierpnia 2016r., wartość netto – 13 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2016 r. - termin realizacji do 5 maja 2016r., wartość netto – 11 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2016:

- umowa z SWG Audył Sp. z o.o. zawarta 17 grudnia 2015 roku na wydanie opinii niezależnego Biegłego Rewidenta w zakresie ustalenia charakteru środków na budowę urządzeń wodno-kanalizacyjnych (przyłącza wodociągowego przy inwestycji Iskra VI bud. A)– termin realizacji 15 stycznia 2016 r. – wartość netto 4 tys. zł.
- umowa z SWG Audył Sp. z o.o. zawarta 30 września 2016 roku na wydanie opinii niezależnego Biegłego Rewidenta w zakresie ustalenia charakteru środków na budowę urządzeń wodno-kanalizacyjnych (przewodu wodociągowego przy inwestycji Wilga VII zad. 8)– termin realizacji 7 października 2016 r. – wartość netto 4 tys. zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- zlecenie wykonania usługi przez SWG Podatki Sp. z o.o. z dnia 21 marca 2016 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych za 2015 rok – termin realizacji 31 maja 2016 r. – wartość netto 3 tys. zł.

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2015 rok:

- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (zawarta 26 stycznia 2015r). obejmująca:
  - badanie sprawozdania finansowego za 2015 r. – termin realizacji do 18 lutego 2016r., wartość netto – 19 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2015 r. termin realizacji do 31 października 2015r., wartość netto – 11 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 r. - termin realizacji do 31 lipca 2015r., wartość netto – 13 tys. zł;
  - przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2015 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2015r., wartość netto – 11 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2015:

- umowa z SWG Podatki Sp. z o.o. zawarta 10 kwietnia 2015 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych. – termin realizacji 14 czerwca 2015 r. – wartość netto 15 tys. zł.

#### 4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2016 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

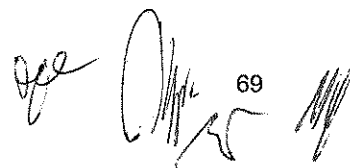
##### **Emisja obligacji**

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentowa w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C Uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Planowane jest wykorzystanie wpływów z tej emisji na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynku BD, CF i E.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży

 69

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wpłynęły do Spółki środki z emisji obligacji.

#### **Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności**

W dniu 3 marca 2017 r. Zarząd Spółki poinformował (RB nr 10/2017) o złożeniu w dniu 3 marca 2017r. do Sądu Okręgowego w Warszawie pozwu o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zaniechanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę.

#### **4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	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	31.12.2016	31.12.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,424	4,2615
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3757	4,1848
Najwyższy kurs w okresie	4,5035 z dn. 06.12.2016	4,3518 z dn. 15.12.2015
Najniższy kurs w okresie	4,2355 z dn. 04.04.2016	3,9822 z dn. 21.04.2015

#### WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2016

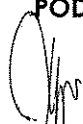
Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
	PLN		EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	37 425	43 423	8 553	10 376
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 647	7 353	376	1 757
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 263	7 311	289	1 747
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	939	5 820	215	1 391
Zysk (strata) netto	939	5 820	215	1 391
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,08	0,47	0,02	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,08	0,47	0,02	0,11
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 064	11 450	1 157	2 736
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-9	92	-2	22
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 138	-7 490	-2 317	-1 790
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 083	4 052	-1 162	968
Średni kurs PLN / EUR*	4,3757	4,1848	4,3757	4,1848

 71

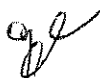
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	PLN		EUR	
<b>Bilans</b>				
Aktywa	70 784	107 938	16 000	25 329
Zobowiązania długoterminowe	3 888	8 341	879	1 957
Zobowiązania krótkoterminowe	14 850	47 252	3 357	11 088
Kapitał własny	52 046	52 345	11 764	12 283
Kapitał podstawowy	635	635	144	149
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)	4,20	4,23	0,95	0,99
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	0,1	-	0,02
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,424	4,2615	4,424	4,2615

#### 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 23 marca 2017 roku

