

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2012 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2012 ROKU

WARSZAWA, DNIA 6 LISTOPADA 2012 ROKU



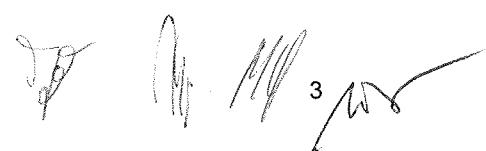
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU.....	4
1. INFORMACJE OGÓLNE	14
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	15
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	25
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	25
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	25
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	26
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	28
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	28
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	30
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	31
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	31
5.8 REZERWY.....	32
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE.....	34
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	35
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	36
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	38
5.13 ZATRUDNIENIE.....	38
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	39
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	42
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2012 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	43
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	44
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	45
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	45
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2012 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	46
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	46

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	47
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	47
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	48
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	49
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,	49
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNI W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;.....	49
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	49
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	50
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA	50
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	51



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU

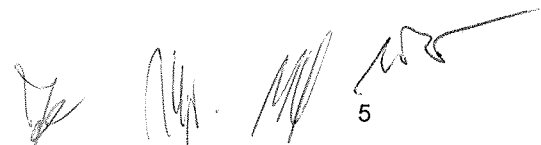
SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2012	na dzień 30.06.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.09.2011
Aktywa				
Aktywa trwale	2 009	1 845	1 016	1 200
Wartości niematerialne	-	-	-	1
Rzeczowe aktywa trwałe	757	811	403	432
Należności	-	-	-	250
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 214	987	547	517
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	38	47	66	-
Aktywa obrotowe	71 322	72 788	75 004	75 430
Zapasy	3 653	3 653	3 653	7 253
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	58 640	53 605	43 524	20 359
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 100	4 006	5 174	14 213
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	171	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 822	11 363	21 337	31 501
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	107	161	1 145	2 104
Aktywa razem	73 331	74 633	76 020	76 630

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	46 979	46 773	49 258	45 076
Kapitał podstawowy	635	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 188	-1079	-130	-
Kapitał zapasowy	44 895	44 895	53 083	55 083
Pozostałe kapitały	2 000	2000	2000	-
Niepodzielony wynik finansowy	637	322	-6 330	-10 642
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-15 428	-15 428
- zysk (strata) netto bieżącego roku	637	322	9 098	4 786
Zobowiązania	26 352	27 860	26 762	31 554
Zobowiązania długoterminowe	3 743	3 394	3 726	3 229
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	1 160	1 597
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	261	300	74	104
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	336	239	175	401
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 105	2 814	2 276	1 097
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	41	41	30
Zobowiązania krótkoterminowe	22 609	24 466	23 036	28 325
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	1 750	1 750
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	201	214	116	113
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 343	1 583	541	7 403
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	18 370	19 230	18 182	8 571
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	3 865
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	881	3 052	2 316	5 958
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	110	110	92
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	14	21	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	692	263	-	559
Pasywa razem	73 331	74 633	76 020	76 630



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	III kwartał 01.07.2012 do 30.09.2012	III kwartały narastająco 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastająco 01.01.2011 do 30.09.2011
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	5 106	15 132	7 826	21 298
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	5 106	15 132	7 826	21 249
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				49
Koszt własny sprzedaży	3 532	10 758	5 869	12 806
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	3 532	10 758	5 869	12 582
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	224
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 574	4 374	1 957	8 492
Koszty sprzedaży	175	489	160	336
Koszty ogólnego zarządu	1 156	3 638	1 484	3 707
Pozostałe przychody operacyjne	41	288	52	253
Pozostałe koszty operacyjne	11	93	12	32
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	273	442	353	4 670
Przychody finansowe	120	467	356	739
Koszty finansowe	13	109	396	648
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	380	800	313	4 761
Podatek dochodowy	65	163	-415	-25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	315	637	728	4 786
<i>Działalność zaniechana</i>				
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	315	637	728	4 786

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał 01.07.2012 do 30.09.2012	III kwartały narastająco 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastająco 01.01.2011 do 30.09.2011
Zysk (strata) netto	315	637	728	4 786
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	315	637	728	4 786

7

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2012 ROKU DO 30.09.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji (powyżej ich wartości nominalnej)	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2012	635	44 895	-1 079	-	-	2 000	322	46 773
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 079	-	-	2 000	322	46 773
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2012	-	-	-109	-	-	-	315	206
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2012. roku	-	-	-	-	-	-	315	315
Pozostałe zmiany	-	-	-109	-	-	-	-	-109
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	637	46 979

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2012 ROKU DO 30.09.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2012	-	-8 188	-1 058	-	-	-	6 967	-2 279
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności - akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 858	-1 858
Przeказanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 240	-	-	-	-	-7 240	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2012 roku	-	-	-	-	-	-	637	637
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-1 058	-	-	-	15 428	-1 058
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	637	46 979

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2011 ROKU DO 31.12.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2011	635	44 637	-	-	-	-	12 352	57 624
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-15 858	-15 858
Saldo po zmianach	635	44 637	-	-	-	-	-3 506	41 766
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	430	430
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	-	-	-	-	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2011	-	8 446	-130	-	-	2 000	-3 254	7 062
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-	9 098	9 098
Pozostałe zmiany	-	-2 000	-130	-	-	2 000	-	-130
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2011	635	53 083	-130	0	0	2 000	-6 330	49 258

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2011 ROKU DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2011	635	55 083	-	-	-	-	-11 370	44 348
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	55 083	-	-	-	-	-11 370	44 348
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	55 083	-	-	-	-	-11 370	44 348
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2011	-	-	-	-	-	-	728	728
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2011 roku	-	-	-	-	-	-	728	728
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2011	635	55 083	-	-	-	-	-10 642	45 076

Nazwa Spółki:	ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2011 ROKU DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2011	635	44 637	-	-	-	-	12 352	57 624
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-15 858	-15 858
Saldo po zmianach	635	44 637	-	-	-	-	-3 506	41 766
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	430	430
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	-	-	-	-	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2011	-	10 446	-	-	-	-	-7 566	2 880
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcyjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
wycena opcji (program płatności akcyjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2011 roku	-	-	-	-	-	-	4 786	4 786
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2011	635	55 083	-	-	-	-	-10 642	45 076

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2012 do 30.09.2012	III kwartały narastająco 01.01.2012 do 30.09.2012	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastając o 01.01.2011 do 30.09.2011
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk netto przed opodatkowaniem	380	800	313	4 761
Korekty:	1 924	169	2 020	345
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	-	1
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	54	148	36	118
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-86	-	-17
Odsetki	12	107	78	243
Naliczone do wypłaty dywidendy	1 858	-	1 906	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 304	969	2 333	5 106
Zmiana stanu zapasów	-	-	-2 879	-3 200
Zmiana stanu należności	-4 130	-12 969	75 491	61 537
Zmiana stanu zobowiązań	-2 174	716	2 904	-2 641
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	490	1 749	-76 265	-46 516
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-3 510	-9 535	1 584	14 286
Zapłacony podatek dochodowy	-	171	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 510	-9 364	1 584	14 286
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-77
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	12	-	17
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	12	-	-60
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Nabycie akcji własnych	-109	-1 058	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-2 917	-146	-146
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-	-65	-71	-199
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-52	-230	-33	-95
Odsetki zapłacone	-12	-35	-6	-20
Dywidendy wypłacone	-1 858	-1 858	-1 906	-1 906
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 031	-6 163	-2 162	-2 366
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 541	-15 515	-578	11 860
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 363	21 337	32 079	19 641
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 822	5 822	31 501	31 501



 13

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2012 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 roku był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady,
 - Henryk Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady,
 - Edyta Rytel - Członek Rady,
 - Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady,
 - Robert Fijołek - Członek Rady,
 - Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady.

W okresie trzeciego kwartału 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 6 listopada 2012 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na 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. Jednocześnie obserwuje się znaczący wzrost popytu na mieszkania w każdym przypadku rozpoczęcia inwestycji w nowej atrakcyjnej lokalizacji oraz w czasie dużego zaawansowania robót budowlanych.

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2012 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 30 września 2012 roku, z zastosowaniem tych samych zasad, co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2012 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

Skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2012 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i w walucie polskiej w tysiącach złotych.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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, należne na dzień wyceny, odsetki za zwłokę (na podstawie wystawionych, otrzymanych not).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.
2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

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

Wycena kontraktów

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami 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 bezpośrednio, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie protokółarnego 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.09.2012 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30.09.2012 roku, jednakże z uwagi, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

 23

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowe standardy i interpretacje

W okresie objętym skróconym sprawozdaniem finansowym za III kwartał 2012 roku nie było nowych lub zmienionych regulacji MSR i MSSF oraz nowych interpretacji KIMSF, wymagających zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy.

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

- MSSF 1 (Zmieniony), Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSR 12 (Zmieniony) Podatek dochodowy: Odzyskiwanie wartości bilansowej aktywów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.
- MSR 19 (Zmieniony) Świadczenia Pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Pozycji Pozostałych Całkowitych Dochodów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnienia - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka uważa, że zastosowanie wymienionych wyżej standardów i interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania. Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują, nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2012 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2012 do 30.09.2012	01.01.2012 do 30.09.2012	01.07.2011 do 30.09.2011	01.01.2011 do 30.09.2011
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	315	637	728	4786
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	315	637	728	4786
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 455	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 455	12 705	12 705
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,03	0,05	0,06	0,38
- rozwodniony	0,03	0,05	0,06	0,38
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,03	0,05	0,06	0,38
- rozwodniony	0,03	0,05	0,06	0,38

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2012 roku</i>			
Przychody ogółem	5 106	-	5 106
Sprzedaż na zewnątrz	5 106	-	5 106
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	3 532	-	3 532
Wynik segmentu	1 574	-	1 574
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 331
Pozostałe przychody operacyjne			41
Pozostałe koszty operacyjne			11
Zysk z działalności operacyjnej			273
Przychody finansowe			120
Koszty finansowe			13
Zysk brutto			380

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2012 roku</i>			
Przychody ogółem	15 132	-	15 132
Sprzedaż na zewnątrz	15 132	-	15 132
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	10 758	-	10 758
Wynik segmentu	4 374	-	4 374
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 127
Pozostałe przychody operacyjne			288
Pozostałe koszty operacyjne			93
Zysk z działalności operacyjnej			442
Przychody finansowe			467
Koszty finansowe			109
Zysk brutto			800

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2011 roku</i>			
Przychody ogółem	7 826	-	7 826
Sprzedaż na zewnątrz	7 826	-	7 826
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	5 869	-	5 869
Wynik segmentu	1 957	-	1 957
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 644
Pozostałe przychody operacyjne			52
Pozostałe koszty operacyjne			12
Zysk z działalności operacyjnej			353
Przychody finansowe			356
Koszty finansowe			396
Zysk brutto			313

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2011 roku</i>			
Przychody ogółem	21 298	-	21 298
Sprzedaż na zewnątrz	21 298	-	21 298
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	12 806	-	12 806
Wynik segmentu	8 492	-	8 492
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 043
Pozostałe przychody operacyjne			253
Pozostałe koszty operacyjne			32
Zysk z działalności operacyjnej			4 670
Przychody finansowe			739
Koszty finansowe			648
Zysk brutto			4 761

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

 27 

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

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

Na dzień sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	502	-	502
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-4	-3	-141	-	-148
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2012 roku	-	18	9	730	-	757

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	502	-	502
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-2	-89	-	-94
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012 roku	-	19	10	782	-	811

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2011 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	21	2	447	-	470
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-5	-4	-137	-	-146
Pozostałe zmiany	-	-	-	3	-	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	22	12	369	-	403

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2011 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	21	2	447	-	470
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-3	-111	-	-117
Pozostałe zmiany	-	-	-	3	-	3
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2011 roku	-	24	13	395	-	432

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 skróconym sprawozdaniem finansowym za III kwartał 2012 roku ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego, których wartość bilansowa na dzień 30 września 2012 roku wyniosła 693 tys. zł.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie III kwartału 2012 roku, jak i w analogicznym okresie 2011 roku, Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

w złotych

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

w złotych

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2011 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	

5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	853	865
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-24	-45
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.09.2012 roku, w tym:	41	-	110	12	3 105	3 268
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	3 105	3 146
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	12	-	122

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	562	576
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	0	0
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-24	-45
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2012 roku, w tym:	41	-	110	14	2 814	2 979
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 814	2 855
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	14	-	124

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	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 nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	21	4 621	4 764
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	1 133	1 133
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-4	-4
Rezerwy utworzone	41	-	110	21	619	791
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-4 093	-4 093
Rezerwy rozwiązane (-)	-30	-	-92	-21	-	-143
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	0
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	41	-	110	21	2 276	2 448
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 276	2 317
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	21	-	131

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	21	4 621	4 764
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	573	573
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-21	-4	-25
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	12	12
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-4 093	-4 093
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	2	-	2
Stan rezerw na dzień 30.09.2011 roku, w tym:	30	-	92	14	1 097	1 233
- rezerwy długoterminowe	30	-	-	-	1 097	1 127
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	92	14	-	106

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910	4 527
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910	2 910	4 527
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 910	2 910	4 527

Udzielone gwarancje :

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Rodzaj zobowiązania	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Wobec jednostek pozostałych:				
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	-	-	1 750	1 750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	-	-	1 500	1 500
Jednostki pozostałe razem	-	-	3 250	3 250
Zobowiązania warunkowe ogółem	-	-	3 250	3 250

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:				
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 093	1 093	-
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 093	1 093	1 093	-

Otrzymałe gwarancje według stanu na 30 września 2012 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r. na kwotę 1.093 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6 , ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Od jednostek pozostałych:				
Hipoteka na zabezpieczenie kar umownych - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	20 000	20 000
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot opłaty - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	3 320	3 320
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	20 000	20 000
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	-	-
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320	43 320
Zobowiązania warunkowe ogółem	43 320	43 320	43320	43320

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

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

W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń ED invest S.A. względem Plano Sp. z o.o. o spełnienie zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy zostały ustanowione przez Plano Sp. z o.o. hipoteki na należących do niej nieruchomości przy ul. Dywizjonu 303.

W czerwcu 2012 roku Spółka ED invest S.A. zrzekła się hipotek. Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

35

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2012

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2012r.	Zobowiązania na 30.09.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2012r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	2 208	-	-	-	-	3 049	-	-

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2012

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2012r.	Zobowiązania na 30.09.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.-30.09.2012r.	Zakupy w okresie 01.01.-30.09.2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	2 208	-	-	-	-	5 987	-	-

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2012

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2012r.	Zobowiązania na 30.06.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.-30.06.2012r.	Zakupy w okresie 01.01.-30.06.2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	1 300	-	-	-	-	2 938	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2011

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2011r.	Zobowiązania na 31.12.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2011r.	Zakupy w 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	3	-	-	-	-	6 080	-	-

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2011

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2011r.	Zobowiązania na 30.09.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2011r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	990	-	-	-	-	147	-	-

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2011

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2011r.	Zobowiązania na 30.09.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.-30.09.2011r.	Zakupy w okresie 01.01.-30.09.2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	990	-	-	-	-	6 072	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2011
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	58	186	96	192

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2011
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	77	237	69	229
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-	-

Dodatkowe świadczenia członków Zarządu za okresy porównywalne 2011 roku wykazano łącznie z kosztami składek ZUS raz świadczeń medycznych. W opublikowanym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 lipca do 30 września 2011 roku podano tylko dodatkowe świadczenia -polisę.

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2012	od 01.01 do 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2011	od 01.01 do 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	14	15	13	13	13
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-
Razem	14	15	13	13	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2012	od 01.01 do 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2011	od 01.01 do 31.12.2011
Liczba pracowników przyjętych	1	3	2	5	5
Liczba pracowników zwolnionych	-	3	1	3	3
Razem	1	6	3	8	8

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec III kwartału 2012 roku w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku, zwiększyły się o 667 tys. PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2012 roku wyniosły 58 640 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 15 116 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 2 074 tys. PLN w stosunku do końca 2011 roku.

Wartość zapasów na koniec III kwartału 2012 roku, w stosunku do końca 2011 roku, nie uległa zmianie.

Stan środków pieniężnych na dzień 30.09.2012 roku wynosił 5 822 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 15 515 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.09.2012 roku wyniósł 107 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 1 038 tys. PLN .

W wyniku wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w marcu 2012 roku zobowiązania z tego tytułu na dzień 30.09.2012 roku nie wystąpiły.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2012 roku wyniosły 18 370 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 188 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.09.2012 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku o 272 tys. PLN w wyniku zawarcia nowych umów leasingu.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 829 tys. PLN w stosunku do końca 2011 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2012 roku wyniosły 336 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 161 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2012 roku wyniosły 2 343 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 1 802 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trzech kwartałach 2012 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 637 tys. PLN niższy o 4 149 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2011 roku w wyniku mniejszego zaawansowania wycenianych robót z powodu dalszego przesunięcia rozpoczęcia realizacji Osiedla Wilga i Jugostowiańska.

Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2012 roku wynoszą 5 106 tys. PLN i w porównaniu do III kwartału 2011 roku są mniejsze o 2 720 tys. PLN

Koszt własny sprzedaży za III kwartał 2012 roku wynosi 3 532 tys. PLN i w porównaniu do III kwartału 2011 roku jest mniejszy o 2 337 tys. PLN.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres od 01.01 do 30.09.2011
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	86	-	17
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	-	184
- towarów	-	-	-	184
c) Pozostałe, w tym:	41	202	52	52
- refaktury	12	53	-	-
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	1	2	-	-
- najem, dzierżawa	26	124	-	-
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	21	21	21
-kary umowne	-	-	7	7
- inne	2	2	24	24
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	41	288	52	253

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres od 01.01 do 30.09.2011
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych				
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	16	-	-
- należności	-	16	-	-
c) Pozostałe, w tym:	11	77	12	32
- darowizny	1	3	2	2
- refaktury	12	53	-	-
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywiny	-	1	-	-
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	-	-	-	4
- rezerwy na koszty	-2	12	-2	12
- inne	-	8	12	14
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	11	93	12	32

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres od 01.01 do 30.09.2011
a) Odsetki	98	428	358	739
- bankowe	66	396	345	713
- inne	32	32	13	26
b) Pozostałe	22	39	-2	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	22	39	-2	-
Przychody finansowe ogółem	120	467	356	739

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres od 01.01 do 30.09.2011
a) Odsetki, prowizje bankowe	13	102	82	250
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	-	65	71	199
- inne	13	37	11	51
b) Pozostałe koszty finansowe	-	7	314	398
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	7	312	374
- inne	-	-	2	24
Koszty finansowe ogółem	13	109	396	648

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres od 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres od 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres od 01-01-2011 do 30-09-2011
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	15 132	21 298	3 607	5 270
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 758	12 806	2 565	3 169
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	442	4 670	105	1 156
Zysk (strata) brutto	800	4 761	191	1 178
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	800	4 786	191	1 184
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	637	4 786	152	1 184
Całkowity dochód netto za okres	637	4 786	152	1 184
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 364	14 286	-2 232	3 535
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12	-60	3	-15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 163	-2 366	-1 469	-585
Przepływy pieniężne netto razem	-15 515	11 860	-3 699	2 935
Średnia ważona ilość akcji	12 454 738	12 705 054	12 454 738	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,05	0,38	0,01	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,05	0,38	0,01	0,09

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.09.2011
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	73 331	76 020	76 630	17 826	17 212	17 372
Zobowiązania długoterminowe	3 743	3 726	3 229	910	844	732
Zobowiązania krótkoterminowe	22 609	23 036	28 325	5 496	5 216	6 421
Kapitał własny	46 979	49 258	45 076	11 420	11 152	10 219
Kapitał akcyjny	635	635	635	154	144	144
Średnia ważona ilość akcji	12 454 738	12 704 506	12 705 054	12 454 738	12 704 506	12 705 054
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,77	3,88	3,55	0,92	0,88	0,80
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,77	3,88	3,55	0,92	0,88	0,80

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2012 i 2011 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.09.2012	4,1138
średni NBP	31.12.2011	4,4168
średni NBP	30.09.2011	4,4112

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

01.01-30.09.2012	4,1948
01.01-30.09.2011	4,0413

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2012 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał 2012 roku Spółka wygenerowała wynik netto niższy o 413 tys. PLN niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W okresie trzeciego kwartału 2012 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 5 106 tys. PLN, w analogicznym okresie 2011 roku 7 826 tys. PLN.

Zawarte znaczące umowy

W okresie trzech kwartałów 2012 roku Spółka zawarła następujące umowy znaczące:

1. Umowa z podmiotem powiązanych PPU REDOX Sp. z o.o. (RB nr 4/2012)
2. Aneks do umowy inwestycyjnej z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” (RB nr 7/2012)

Powyższe umowy zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

3. Porozumienie zawarte 12 czerwca 2012 r. z POZBUD T&R S.A. („Pozbud”), z siedzibą w Luboniu, w sprawie wspólnej realizacji inwestycji w Warszawie. (RB nr 22/2012)

Powyższe porozumienie zostało szczegółowo opisane w punkcie 11 sprawozdania zarządu z działalności za I półrocze 2012 roku.

Listy intencyjne

- Aneks do listu intencyjnego Domex Bulwary Saskie Sp. z o.o. (RB nr 5/12),
- Aneks do listu intencyjnego w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Łomiankach, przy ul. Chopina (RB nr 6/12).

Powyższe listy intencyjne zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Uregulowania prawne

1. W dniu 1 października 2012 roku zakończono procedury uwłaszczeniowe działek pod budowę wszystkich etapów Osiedla Jugostowiańska. Teren objęty inwestycją składa się z 7 działek. Uwłaszczenie kolejnych wymagało odrębnych procedur. W dniu 5 października 2012 roku złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Przewidywany termin uzyskania decyzji - grudzień 2012 roku.
2. W dniu 28 sierpnia 2012 roku podpisano umowę z Miastem Stolecznym Warszawa o przejęciu terenu pod budowę drogi niezbędnej do realizacji osiedla Wilga zad. 8. Określenie procedury oraz możliwości realizacji wyżej opisanego odcinka drogi wraz z uzbrojeniem rozpoczęto w kwietniu 2012 roku. 25 października br. złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przewidywany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę – grudzień 2012 roku.

Aktualizacja umów znaczących

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 lipca 2012 r. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko dwa aneksy zawarte w trybie obiegowym 30 czerwca 2012r. aktualizujące terminy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych „Goctaw – Wilga VII i VI” oraz „Goctaw – Iskra VI”.

Aneks dotyczący pierwszego przedsięwzięcia przewiduje zakończenie robót określonych w projektach budowlanych do 30.12.2016 r.. Określa ponadto, że w terminie do 30.03.2013 r. Spółka zobowiązana jest uzyskać pozwolenie na budowę dla etapu III i IV.

W aneksie do umowy o wspólnym przedsięwzięciu „Goctaw –Iskra VI” strony ustaliły, że wszystkie roboty określone w projektach budowlanych zostaną wykonane nie później niż do 30 grudnia 2016 r. Spółka zobowiązana jest też uzyskać w terminie do 30 grudnia 2012 r. decyzję o pozwoleniu na budowę etapu I (RB nr 32/2012).

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

W okresie od 1 lipca 2012 roku do 30 września 2012 roku trwały przedłużające się i powodujące opóźnienie w rozpoczęciu realizacji, procedury uwłaszczeniowe dotyczące działek Osiedla Jugostowiańska, oraz procedury związanej z przygotowaniem do realizacji drogi wraz z uzbrojeniem terenu dla Osiedla Wilga na terenie m.st. Warszawy.

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są I, II i III etap osiedla przy ul. Jugostowiańskiej oraz nie uregulowany stan prawny wszystkich działek objętych decyzją o warunkach zabudowy dla całego terenu, wystąpiła konieczność dokonania dodatkowych regulacji prawnych umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do czasu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zakończenia tych regulacji nastąpiło zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Jednocześnie została podjęta przez Urząd Miasta Stolecznego Warszawy decyzja o konieczności skomunalizowania jednej z działek objętej etapem II projektu przy ul. Jugostowiańskiej. Wszystkie etapy zabudowy objęte są wspólnym planem zagospodarowania, a realizacje ich są powiązane. W związku z tym posiadany tytuł do dysponowania nieruchomością gruntową wymagającą skomunalizowania oraz jej podziału może być udokumentowany dopiero po uzyskaniu tych decyzji (komunalizacyjnej i podziałowej). Powyższy teren został skomunalizowany w II kwartale br. Przeprowadzono procedurę podziałową oraz dokonano w dniu 1 października 2012 roku wpisu praw użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko. W październiku rozpoczęto procedury o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Trwający proces ma bezpośredni wpływ na przesunięcie terminu uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcia realizacji na koniec IV kwartału 2012 roku.

Dla Osiedla Wilga VII uregulowano stan prawny nieruchomości i złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w I kwartale 2012 roku.

Ze względu na fakt uzyskania informacji o konieczności wybudowania fragmentu infrastruktury drogowej oraz drogi koniecznej dojazdowej w zastępstwie Miasta Stolecznego Warszawy, nastąpiła konieczność uzyskania stosownych zgód z Urzędem Miasta, oraz podpisanie stosownych umów. Spowodowało to wydłużenie procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcia realizacji o okres do grudnia 2012 roku.

W dniu 28 sierpnia 2012 roku podpisano umowę z m.st. Warszawa o przejęciu terenu pod budowę drogi niezbędnej do realizacji osiedla Wilga zad. 8.

Określenie procedury oraz możliwości realizacji wyżej opisanego odcinka drogi wraz z uzbrojeniem rozpoczęto w kwietniu 2012 roku. 25 października br. złożono ponownie wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Przewidywany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę – grudzień 2012 roku.

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

Do końca trzeciego kwartału 2012 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Zysk netto za rok obrotowy 2011 wyniósł 9 098 413,17 PLN. Na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 roku zysk netto został przeznaczony po części na wypłatę dywidendy w wysokości 0,15 PLN na jedną akcję Spółki, a pozostała kwota na kapitał zapasowy. Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 11 lipca

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2012 roku przystąpiły akcje Spółki. Łączna kwota dywidendy wyniosła 1.858.003,05 PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 25 lipca 2012 roku.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2012 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Po dniu 30 września 2012 roku złożono wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji na Jugostowiańskiej i Wildze. Z powodu długotrwałych procedur nastąpiło opóźnienie w rozpoczęciu realizacji w/wym. inwestycji o okres około 10-ciu miesięcy. Przewiduje się rozpoczęcie inwestycji w grudniu 2012 roku. Fakt ten ma znaczący wpływ na wyniki finansowe Spółki. W roku 2012 realizowane były jedynie inwestycje przy Dywizjonu 303 oraz w Nowej Woli. Oczekiwanie na uregulowanie spraw formalnych związanych z realizacją inwestycji Jugostowiańska uniemożliwiło sprecyzowanie terminu rozpoczęcia ich realizacji, a w konsekwencji korektę prognoz wyników finansowych.

Jednocześnie korzystając z możliwości jakie stawia rynek wynikających ze zwiększonego zapotrzebowania na mieszkania „rodzina na swoim” po 15 października br. podjęta została decyzja o przeznaczeniu części mieszkań dla tego programu. Spowoduje to konieczność dokonania w IV kwartale korekty szacunku przychodów z kontraktu Dywizjonu 303 i korekty cash flow o kwotę około 1 mln zł .

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Na podstawie decyzji i faktów zaistniałych po zamknięciu trzeciego kwartału 2012 roku dokonano korekty prognozy wyników na 2012 rok, którą opublikowano RB Nr 35 z dnia 30 października 2012 roku.

Z uwagi na toczące się procedury administracyjne oraz konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości powstało opóźnienie realizacji kontraktów Jugostowiańska I etap i Wilga VII – II etap o około 10 miesięcy. Stan prawny nieruchomości będący powodem zmiany prognoz został uregulowany w październiku br. W październiku złożono wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji na Jugostowiańskiej i Wildze. Przewiduje się rozpoczęcie inwestycji w grudniu 2012 roku. Fakt ten ma znaczący wpływ na wyniki finansowe Spółki.

Zmiana prognoz wynika z przesunięcia czasowego rozpoczęcia kluczowych inwestycji Jugostowiańska I etap i Wilga VII – II etap, nie mniej nie zmieniają się parametry przychodów i kosztów.

W roku 2012 realizowane były jedynie inwestycje przy Dywizjonu 303 oraz w Nowej Woli. Oczekiwanie na uregulowanie spraw formalnych związanych z realizacją inwestycji Jugostowiańska i Wilga uniemożliwiło sprecyzowanie terminu rozpoczęcia ich realizacji, a w konsekwencji wpływu powstałego opóźnienia na wyniki finansowe 2012 roku.

Jednocześnie korzystając z możliwości, jakie stawia rynek związanych ze zwiększonym zapotrzebowaniem na mieszkania „rodzina na swoim” po 15 października br. podjęta została decyzja o przeznaczeniu części mieszkań dla tego programu. W korekcie prognozy wyniku roku 2012 w szacunku przychodów uwzględniono zmianę będącą pochodną powyższej decyzji.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
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*	1 946 160	97 308	15,31%	15,31%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

* Na dzień przekazania raportu za trzeci kwartał 2012 roku ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Trwający skup akcji ED invest S.A. prowadzony jest na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa. Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, zmienionej Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 r. wydłużono termin upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki przez Zarząd do dnia 31 grudnia 2012 r. , nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie.

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym skróconemu sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.09.2012 r.	Stan na dzień 30.06.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijolek	164 072	134 294	29 778
Razem	10 276 575	10 246 797	29 778

Zmiany w strukturze pakietów akcji po 30 września 2012 r.

Akcjonariusz	Stan na dzień przekazania raportu	Stan na dzień 30.09.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	0
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	0
Robert Fijolek	164 072	164 072	0
Razem	10 276 575	10 276 575	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 roku nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCYI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED Invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Dwóch Członków Zarządu Spółki jest jednocześnie akcjonariuszami Spółki, posiadających po poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu i jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o. Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycją „Dywizjonu 303” na podstawie zawartej w dniu 25 stycznia 2012 r. umowy na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie.

Umowa przewiduje wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 300/2011 wydanego 13 grudnia 2011 r.

Prace zostały rozpoczęte 1 lutego 2012 r., a zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 30 kwietnia 2013 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 10.084.800 PLN (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Wynagrodzenie to zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji Inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone opłaty z tytułu dzierżawy

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i będzie waloryzowane, poczynając od 30 czerwca 2012 r., na podstawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez GUS, w odniesieniu do robót wykonanych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Ostateczne rozliczenie nastąpi po protokolarnym odbiorze technicznym i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez ED invest S.A., gwarancji wynikających z rękojmi, oraz przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców robót odebranych przez inspektorów nadzoru.

Warunki, na jakich umowa została zawarta, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych (RB nr 4/2012).

Na dzień 30 września 2012 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 2 208 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 2 074 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 134 tys. PLN (dyskonto wyniosło 45 tys. PLN).

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

Spółka ED invest S.A. posiadała na dzień 30.09.2012 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko z tytułu udzielonej gwarancji usuwania usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważnej w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

W III kwartale 2012 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2012 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 5 106 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w trzecim kwartale 2012 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, spadły o 34,8%.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2012 roku wyniósł 1 574 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku był niższy o 383 tys. zł z powodu dalszego przesunięcia rozpoczęcia realizacji Osiedla Wilga i Jugosłowiańska.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży za okres od 01.07.2012 do 30.09.2012 roku był niższy o 70 tys. zł od zysku okresu porównawczego.

Zysk z działalności operacyjnej za okres trzeciego kwartału 2012 roku wyniósł 273 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku był niższy o 22,66 %.

Przychody finansowe zostały zrealizowane głównie z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe związane były głównie z kredytem bankowym i leasingiem. Zysk na działalności finansowej za trzeci kwartał 2012 roku wyniósł 107 tys. zł, a za porównywalny okres 2011 roku strata wyniosła 40 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za trzeci kwartał 2012 roku wyniósł 315 tys. zł, a w analogicznym okresie 2011 roku 728 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2012 roku wyniósł 5 822 tys. zł, a na koniec grudnia 2011 roku wyniósł 21 337 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

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

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



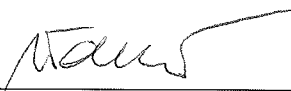
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu



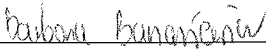
Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania


Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 6 listopada 2012 roku

