

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO 31 MARCA 2012 ROKU

WARSZAWA, DNIA 7 MAJA 2012 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU	12
1. INFORMACJE OGÓLNE	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	23
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	32
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	32
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	32
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	34
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	36
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	37
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	37
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	37
5.8 REZERWY	38
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	40
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	41
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	42
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	43
5.13 ZATRUDNIENIE	43
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	43
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	46
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2012 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	47
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	49
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	50
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE	50
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2012 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	50
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	50
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.....	50
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	51
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	51
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	51
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,	51
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;.....	52
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	52
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	52
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	53
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	53

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.03.2011
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	1 652	1 016	733
Wartości niematerialne	-	-	2
Wartość firmy	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	865	403	486
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności	-	-	245
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	730	547	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57	66	-
Aktywa obrotowe	72 705	75 004	126 196
Zapasy	3 653	3 653	4 212
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	48 350	43 524	102 939
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 476	5 174	1 231
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	171	171	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 105	21 337	17 750
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	950	1 145	64
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	74 357	76 020	126 929

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.03.2011
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	48 753	49 258	42 328
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-752	-130	
Kapitał zapasowy	53 083	53 083	44 637
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających	-	-	-
Pozostałe kapitały	2000	2000	-
Niepodzielony wynik finansowy	-6 213	-6 330	-2 944
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-6 330	-15 428	-3 076
- zysk (strata) netto bieżącego roku	117	9 098	132
Zobowiązania	25 604	26 762	84 601
Zobowiązania długoterminowe	3 091	3 726	9 104
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 160	2 456
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	354	74	162
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	196	175	1 449
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 500	2 276	5 007
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	41	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Dotacje rządowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	22 513	23 036	75 497
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 750	1 021
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	210	116	109
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 313	541	1 198
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	19 797	18 182	13 940
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 071	2 316	5 143
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	110	92
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	21	21
Dotacje rządowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	53 973
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Pasywa razem	74 357	76 020	126 929

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	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)

	01.01.2012 do 31.03.2012	01.01.2011 do 31.03.2011
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	4 826	7 400
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	4 826	7 394
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	6
Koszt własny sprzedaży	3 568	5 228
- od jednostek powiązanych	-	-
Koszt sprzedanych produktów	-	-
Koszt sprzedanych usług	3 568	5 192
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	36
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 258	2 172
Koszty sprzedaży	151	163
Koszty ogólnego zarządu	1 238	1 331
Pozostałe przychody operacyjne	196	17
Pozostałe koszty operacyjne	34	2
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31	693
Przychody finansowe	209	158
Koszty finansowe	81	182
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	159	669
Podatek dochodowy	42	537
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	117	132
<i>Działalność zaniechana</i>		
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	117	132

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2012 do 31.03.2012	01.01.2011 do 31.03.2011
Zysk (strata) netto	117	132
Inne całkowite dochody	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
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	117	132

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2012	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 01.01.2012 ROKU DO 31.03.2012 ROKU

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	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	Akcie własne (-)	Netowyżka 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 błęd 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 akcyjnej)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
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	-	-	2 000	-6 330	49 258

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	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 31.03.2011 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 błęd 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.-31.03.2011	-	-	-	-	-	-	132	132
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2011 roku	-	-	-	-	-	-	132	132
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2011	635	44 637	-0	-	-	-	-2 944	42 328

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.01.2012 do 31.03.2012	01.01.2011 do 31.03.2011
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk przed opodatkowaniem	159	669
Korekty:	35	101
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	40	41
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-86	-17
Odsetki	81	77
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	194	770
Zmiana stanu zapasów	-	-159
Zmiana stanu należności	-4 042	-8 054
Zmiana stanu zobowiązań	1 163	-3 245
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	195	8 943
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-2 490	-1 745
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 490	-1 745
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-57
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	17
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-40
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Nabycie akcji własnych	-622	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 917	-
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-65	-63
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-129	-36
Odsetki zapłacone	-9	-7
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 742	-106
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 232	-1 891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 337	19 641
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15 105	17 750

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	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 I KWARTAŁ 2012 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahanom 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Raport za I kwartał 2012 roku został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 marca 2012 roku.

ED Invest S.A. prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF od 1 stycznia 2011 roku, zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Nr 20 z dnia 22 czerwca 2011 roku (raport bieżący nr 19/2011).

Data przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku.

Pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF było sprawozdanie za okres 01.01.2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

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

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) odzwierciedlają utratę wartości środków trwałych - na skutek używania lub upływu czasu - zmniejszając ich wartość bilansową. Dokonuje się ich drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej środka trwałego na ustalony okres użytkowania.

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zapasy

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

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

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

Należności

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

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Kapitał własny

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

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

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

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

Na kapitał rezerwowo 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 różnice odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

Rezerwy na zobowiązania

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Zobowiązania

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wycena kontraktów

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

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Leasing operacyjny

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

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

Przedmiot leasingu od dnia uznanego za rozpoczęcie umowy, ujmowany jest w sprawozdaniu w 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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

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

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

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

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2011 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 31.12.2011 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy i interpretacje

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w bieżącym okresie. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na skrócone sprawozdanie finansowe:

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską:

- KIMSF 14 (Zmieniona) Przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania, obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie.
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych, obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie.
- MSSF 1 (Zmieniony) Ograniczony zakres zwolnień z ujawnienia danych porównawczych z zakresu MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2010 r., lub po tej dacie.
- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych, obowiązujący retrospektywnie za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie.
- MSR 32 (Zmieniony) Klasyfikacja praw poboru, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Poprawki do MSSF, obowiązujące w większości za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 7 – ujawnianie informacji- przeniesienie aktywów finansowych. Opublikowane w dniu 7 października 2010 roku przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, regulacje uzupełniają dotychczasowe wymogi ujawnień. Celem poprawki jest zwiększenie przejrzystości informacji dotyczących ryzyka transakcji, w których składnik aktywów został przekazany. Poprawka do MSSF 7 rozszerza zakres obowiązkowych ujawnień o informacje dotyczące przeniesionych aktywów finansowych, które nie zostały usunięte w całości ze sprawozdania finansowego. Dodatkowe ujawnienia obejmują charakter i wartość bilansową przeniesionych aktywów oraz opis ryzyk i korzyści z nimi związanych. Zmiany mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku i później.

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 statych 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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.

Spółka uważa, że zastosowanie wymienionych wyżej standardów i interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na skrócone 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 dniu 22 czerwca 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 20 zdecydowało o przejściu Ed invest S.A. z polskich standardów rachunkowości na standardy międzynarodowe od 1 stycznia 2011 roku. Datą przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku. Pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/MSSF było sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku.

Korekty sprawozdania za okres porównawczy tj. od 1 stycznia 2011 do 31 marca 2011 zostały zaprezentowane poniżej w tabelach wraz z objaśnieniami wprowadzonych zmian.

W trakcie prac nad identyfikacją różnic pomiędzy dotychczas stosowanymi zasadami wyceny i prezentacji zgodnymi z polskimi standardami rachunkowości a MSSF, Spółka stwierdziła popełnienie błędu w poprzednich okresach sprawozdawczych w zakresie odroczonego podatku dochodowego oraz w zakresie przychodów i kosztów umów o usługę budowlaną.

Błąd w odroczonego podatku dochodowym wynika z pomyłki arytmetycznej. Natomiast przychody z umów o budowę zostały zawyżone wskutek niedopaźnienia, co spowodowało współmierne zawyżenie kosztów, ponieważ Spółka szacowała koszty kontraktu stosując współczynnik stanowiący stosunek planowanych kosztów do planowanych przychodów. Szczegółowe korekty błędu wraz z objaśnieniem zostały zaprezentowane poniżej w tabelach.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF i korekta błędu: uzgodnienie kapitału własnego na 31 marca 2011

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	18 380	245	-17 892	733	
I	Wartości niematerialne i prawne	2	-	-	2	
1	Inne wartości niematerialne i prawne	2	-	-	2	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	486	-	-	486	
1	Środki trwałe	486	-	-	486	
a	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	20	-	-	20	
b	środki transportu	466	-	-	466	
2	Środki trwałe w budowie	-	-	-	0	
III	Inwestycje długoterminowe	-	245	-	245	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	-	245	-	245	
a	Należności długoterminowe - kaucje	-	245	-	245	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 831	-	-17 831	-	2
V	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	61	-	-61	-	3
B	AKTYWA OBROTOWE	115 872	37 422	-27 098	126 196	
I	Zapasy	2 657	-	1 555	4 212	
1	Materiały	-	-	-	-	
2	Towary	2 657	-	-	2 657	
3	Produkcja w toku	-	-	1 555	1 555	4
II	Należności krótkoterminowe	95 465	37 422	-28 653	104 234	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	102 939	-	102 939	5
2	Należności z tytułu dostaw i usług	727	-	-	727	
3	Należności pozostałe	94 738	-65 517	-28 653	568	
			-	61		3
			-102 939	-		5
			-	61		6
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93 934	37 722	-	64	7
			-	-28 691		8
			-	-105		12
			-	21		13
	w tym: inne	804	-300	-	504	1
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 750	-	-	17 750	
1	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 750	-	-	17 750	
IV	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	-	-	-	-	
	AKTYWA RAZEM	134 252	37 667	-44 990	126 929	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsście na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	57 833	345	-15 850	42 328	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	635	-	-	635	
2	Kapitał zapasowy	44 637	-	-	44 637	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-	-	-	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	
5	Zyski zatrzymane	12 352	-58	-	-3 076	1
			-	-12 589		2
			-	25 385		6
			464	-		9
			30	-		10
			-	14		13
			-6	-		14
			-	-28 668		8
6	Zysk (strata) netto	209	-85	8	132	1,2,6,8,10,13,14
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	13 095	1 430	-5 421	9 104	
I	Zadłużenie długoterminowe	2 810	1 426	-169	4 067	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	2 479	-23	-	2 456	10
2	Leasing finansowy	331	-	-169	162	11
3	Kaucje długoterminowe	-	1 449	-	1 449	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	
II	Rezerwy długoterminowe	10 285	4	-5 252	5 037	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30	-	-	30	
2	Rezerwa na podatek odroczony	10 255	-	-5 252	5 007	2
			4	-		14
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	63 324	35 892	-23 719	75 497	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	1 067	-	63	1 130	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	1 021	-	-	1 021	
2	Leasing finansowy	46	-	168		11
			-	-105	109	12
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	113	-	-	113	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	92	-	-	92	
2	Pozostałe rezerwy	21	-	-	21	
III	Pozostałe zobowiązania	62 144	35 892	-23 782	74 254	
1	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 198	-	-	1 198	
2	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	-	-	1 555		4
			-	-25 337	13 940	6
			37 722	-		7
3	Zobowiązania pozostałe	6 973	-1 830	-	5 143	9
4	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	-	
5	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53 973	-	-	53 973	
	PASYWA RAZEM	134 252	37 667	-44 990	126 929	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejście na MSSF i korekta błędu: Przekształcenie skróconego rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011 roku

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejście na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
	<i>Działalność kontynuowana</i>					
A	Przychody ze sprzedaży	7 423	0	-23	7 400	
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	7 417	-	-23	7 394	8
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6	-	-	6	
B	Koszt własny sprzedaży	5 241	-	-13	5 228	
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
	Koszt sprzedanych produktów i usług	5 205	-	-13	5 192	6
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów	36	-	-	36	
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 182	-	-10	2 172	
	Koszty sprzedaży	163	-	-	163	
	Koszty ogólnego zarządu	1 338	-	-7	1 331	13
	Pozostałe przychody operacyjne	17	-	-	17	
	Pozostałe koszty operacyjne	2	-	-	2	
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-	-	
	Koszty restrukturyzacji	-	-	-	-	
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	696	0	-3	693	
	Przychody finansowe	158	-	-	158	
	Koszty finansowe	96	82	-	182	9
-3			-	1		
7			-	10		
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	758	-86	-3	669	
	Podatek dochodowy	549	-	-11	537	2
			-1	-		14
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	209	-85	8	132	
	<i>Działalność zaniechana</i>					
	Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
G	Zysk (strata) netto	209	-85	8	132	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ ZA OKRES OD 01.01.2011 DO 31.03.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSS	MSSF
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	209	132
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	209	132
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,02	0,01
- rozwodniony	0,02	0,01
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,02	0,01
- rozwodniony	0,02	0,01

SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2011 DO 31.03.2011 ROKU

	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błęd	MSSF
Zysk (strata) netto	209	-85	8	132
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-	-
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-	-
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych	-	-	-	-
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego	-	-	-	-
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-	-	-
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	209	-85	8	132

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Objaśnienie korekt:

Korekta 1 Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej (- 300 tys. zł) do innych należności długoterminowych (245 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w zyskach zatrzymanych (58 tys. zł nadwyżka kosztów finansowych nad przychodami finansowymi) i wyniku roku bieżącego (3 tys. zł zmniejszenie kosztów finansowych)

Korekta 2 Korekta błędu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (- 17 831 tys. zł) i rezerwy na podatek odroczone (-5 252 tys. zł) odniesiona na wynik finansowy I kwartału 2011 roku (- 11 tys. zł), zyski zatrzymane (-12 589 tys. zł)

Korekta 3 Przeniesienie rozliczeń międzyokresowych z tyt. leasingu finansowego z długoterminowych (- 61 tys. zł) do krótkoterminowych (61 tys. zł)

Korekta 4 Korekta błędu prezentacji i wyceny kontraktów dotyczących działalności deweloperskiej: produkcja w toku (1 555 tys. zł), zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o usługi budowlane (1 555 tys. zł)

Korekta 5 Przesunięcie należności z tytułu umów o usługi budowlane (102 939 tys. zł) z czynnych rozliczeń międzyokresowych (- 102 939 tys. zł)

Korekta 6 Korekta błędu wyceny kontraktów długoterminowych: czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (61 tys. zł), zobowiązania z tyt. niezakończonych umów o usługi budowlane (-25 337 tys. zł), obniżenie kosztu sprzedaży produktów: zyski zatrzymane (25 385 tys. zł), wynik roku bieżącego (13 tys. zł)

Korekta 7 Przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługi budowlane (37 722 tys. zł) z rozliczeń międzyokresowych (37 722 tys. zł)

Korekta 8 Korekta błędu wyceny kontraktów długoterminowych: czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (-28 691 tys. zł), obniżenie przychodów ze sprzedaży: zyski zatrzymane (-28 668 tys. zł), wynik finansowy roku bieżącego (-23 tys. zł)

Korekta 9 Przeniesienie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnych (- 1 830 tys. zł) do zobowiązań długoterminowych (1 449 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w przychodach finansowych: zyski zatrzymane (464 tys. zł) i wynik roku bieżącego - koszty finansowe (82 tys. zł)

Korekta 10 Wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia: zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów (- 23 tys. zł), zyski zatrzymane (30 tys. zł) i wynik roku bieżącego koszty finansowe (7 tys. zł)

Korekta 11 Przesunięcie zobowiązań z tyt. leasingu z długoterminowych (-169 tys. zł) na krótkoterminowe (168 tys. zł), różnica zaokrągleń (1 tys. zł)

Korekta 12 Korekta księgowania opłaty wstępnej leasingu: czynne rozliczenia międzyokresowe (-105 tys. zł), zobowiązania krótkoterminowe inne (-105 tys. zł)

Korekta 13 Wyksięgowanie opłaty wstępnej leasingu z kosztów zarządu: zyski zatrzymane (-14 tys. zł), wynik finansowy roku bieżącego (-7 tys. zł) do czynnych rozliczeń międzyokresowych (21 tys. zł),

Korekta 14 Zaksięgowanie odroczonego podatku dochodowego od wyceny kredytu wg skorygowanej ceny nabycia: rezerwa na odroczonego podatek dochodowy (4 tys. zł), podatek dochodowy w zyskach zatrzymanych (6 tys. zł), wynik roku bieżącego (-1 tys. zł), różnica zaokrągleń (-1 tys. zł)

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF i korekta błędu: Skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2011 do 31.03.2011 roku

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF
A	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem	758	-86	-3	669
	Korekty:	119	7	-25	101
	Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	-	0
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	41	-	-	41
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-17	-	-	-17
	Odsetki	95	7	-25	77
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	877	-79	-28	770
	Zmiana stanu zapasów	-8	-	-151	-159
	Zmiana stanu należności	-658	-7 397	-	-8 055
	Zmiana stanu zobowiązań	-4 054	809	1	-3 244
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 123	6 667	153	8 943
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-1 720	-	-25	-1 745
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 720	-	-25	-1 745
B	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-	-	
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-57	-	-	-57
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	-	-	17
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-40	0	0	-40
C	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-	-	-
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	-	-
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-36	-	-	-36
	Odsetki zapłacone	-95	-	25	-70
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-131	-	25	-106
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 891	-	-	-1 891
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 641	-	-	19 641
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	17 750	-	-	17 750

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Objaśnienie korekt do sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1.01.2011 do 31.03.2011 roku – w powiązaniu z korektami do sprawozdania z sytuacji finansowej (uzgodnienia kapitału własnego) i rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione wyżej.

Pozycja: korekty doł. odsetek:

Dotyczy korekty 10

Odsetki 7

Korekta błędu prezentacji zapłaconych odsetek dotyczących działalności finansowej (-25 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu zapasów:

Dotyczy korekty 4

Produkcja w toku BZ 31.03.2011	1 555
Produkcja w toku BO 31.12.2010	1 404
Zmiana stanu zapasów	-151

Pozycja: zmiana stanu należności:

Dotyczy korekty 1

Zmniejszenie innych należności krótkoterminowych	-300
Zwiększenie innych należności długoterminowych	245
Dyskonto	61, w tym:
Dotyczy lat poprzednich	58
Dotyczy 1 kwartału 2011	3
Zmiana stanu należności	-3

Dotyczy korekty 5

Zwiększenie należności z tyt. umów o usługę budowlaną	102 939
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	95 545
Zmiana stanu należności	-7 394

Pozycja: zmiana stanu zobowiązań:

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	1 555
---	-------

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-25 337
--	---------

Dotyczy korekty 7

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	37 722
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 940
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	13 214
Zmiana stanu zobowiązań	726

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 9

Zrost zobowiązań długoterminowych z tyt. kaucji	1 449
Zobowiązania długoterminowe z tyt. kaucji BO	2 570
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-1 121
Zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych z tyt. kaucji	-1 830
Zobowiązania Krótkoterminowe z tyt. kaucji BO	-3 034
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	1 204

Korekta błędu prezentacji zmian zobowiązań (1tys. zł),

Pozycja: zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych:

Dotyczy korekty 5

Zwiększenie należności z tyt. umów o usługę budowlaną	102 939
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	95 545
Zmiana stanu należności	-7 394
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	7 394

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	1 555
---	-------

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-25 337
--	---------

Dotyczy korekty 7

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	37 722
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 940
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	13 214
Zmiana stanu zobowiązań	726
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	-726

Dotyczy korekty 8

Zmniejszenie RMK czynne	-28 691
RMK czynne BO	28 607
RMK czynne BZ	-28 630
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	23

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie RMK bierne	-25 337
-------------------------	---------

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie RMK biernych	1 555
RMK bierne BO	23 920
RMK bierne BZ	-23 782
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	138

Dotyczy korekty 12

Zmniejszenie czynnych RMK	-105
Zmiana stanu RMK	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 13

Zwiększenie czynnych RMK	7
Zmiana stanu RMK	-7

Pozycja: odsetki zapłacone:

Korekta błędu prezentacji zapłaconych odsetek dotyczących działalności finansowej (-25 tys. zł).

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

	01.01.2012 do 31.03.2012	01.01.2011 do 31.03.2011
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	117	132
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	117	132
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,01	0,01
- rozwodniony	0,01	0,01
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,01	0,01
- rozwodniony	0,01	0,01

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 sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	Segmenty				Razem
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2012 roku</i>					
Przychody ogółem	4 826	-	-	-	4 826
Sprzedaż na zewnątrz	4 826	-	-	-	4 826
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Koszty ogółem	3 568	-	-	-	3 568
Wynik segmentu	1 258	-	-	-	1 258
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	-	-	1 389
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	196
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	34
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	-	-	31
Przychody finansowe	-	-	-	-	209
Koszty finansowe	-	-	-	-	81
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-	-	-
Zysk brutto	-	-	-	-	159

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty				Razem
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2011 roku</i>					
Przychody ogółem	7 400	-	-	-	7 400
Sprzedaż na zewnątrz	7 400	-	-	-	7 400
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Koszty ogółem	5 228	-	-	-	5 228
Wynik segmentu	2 172	-	-	-	2 172
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	-	-	1 494
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	17
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	2
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	-	-	693
Przychody finansowe	-	-	-	-	158
Koszty finansowe	-	-	-	-	182
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-	-	-
Zysk brutto	-	-	-	-	669

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych:

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 31.03.2012 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	-	-	-	-
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2012 roku	-	-	-	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 31.03.2011 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	-	2	-	2
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2011 roku	-	-	2	-	2

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 31.12.2011 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	-	2	-	2
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-2	-	-2
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości niematerialnych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2011 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	21	2	447	-	470
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Amortyzacja (-)	-	-1	-2	-38	-	-41
Pozostałe zmiany	-	-	-	1	-	1
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2011 roku	-	20	-	466	-	486

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
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
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:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Składniki rzeczowego majątku trwałego o wartości bilansowej 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 ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

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

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	w złotych	
			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 31.03.2011 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 31.03.2012 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:	01.01-31.03.2012	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 kwartalnym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	21	4 621	4 764
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	386	386
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2011 roku, w tym:	30	-	92	21	5 007	5 150
- rezerwy długoterminowe	30	-	-	-	5 007	5 037
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	92	21	-	113

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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	-	-	-	-	1 752	1 752
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-4	-4
Rezerwy utworzone	41	-	110	21	-	172
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-4 093	-4 093
Rezerwy rozwiązane (-)	-30	-	-92	-21	-	-143
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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 704	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 704	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 704	2 910

Udzielone gwarancje :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-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 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011
Wobec jednostek pozostałych:			
Weksel własny in blanco z tytułu prawidłowej realizacji umowy budowlanej	-	1 300	-
Hipoteka umowna zwykła na zabezpieczenie spłaty kredytu 3,5 mln PLN - wartość kredytu ujęta w bilansie	-	-	-
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	-	4 550	3 250
Zobowiązania warunkowe ogółem	-	4 550	3 250

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 032	1 093
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 093	1 032	1 093

Otrzymałe gwarancje według stanu na 31 marca 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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011
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
Jednostki pozostałe razem	43 320	-	43 320
Zobowiązania warunkowe ogółem	43 320	-	43 320

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

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

Hipoteki zostały ustanowione przez Plano Sp. z o.o. na należących do niej nieruchomości przy ul. Dywizjonu 303 .

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	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 01.01. – 31.03.2012

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

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2011

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2011r.	Zobowiązania na 31.03.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2011r.	Zakupy w I kw. 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	2 068	-	-	-	-	4 153	-	-

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	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	za okres od 1.01.2011 do 31.03.2011
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	48	48

DODATKOWE ŚWIADCZENIA - POLISY UBEZPIECZENIOWE

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01.2012 do 31.03.2012	za okres od 1.01.2011 do 31.03.2011
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	97	90
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	w okresie od 01.01 do 31.03.2012	w okresie od 01.01 do 31.03.2011	w okresie od 01.01 do 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	15	13	13
Pracownicy fizyczni	-	-	-
Razem	15	13	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Liczba pracowników przyjętych	1	2	5
Liczba pracowników zwolnionych	-	1	3
Razem	1	3	8

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2012 roku w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku, zwiększyły się o 183 tys. PLN głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2012 roku wyniosły 48 350 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 4 826 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 698 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

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

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2012 roku wynosił 15 105 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 6 232 tys. PLN.

W wyniku wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w marcu 2012 roku stan zobowiązań z tego tytułu na dzień 31 marca 2012 roku wynosił zero i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 2 910 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2012 roku wyniosły 19 797 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 1 615 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2012 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku o 374 tys. PLN w wyniku zawarcia nowych umów leasingu.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.03.2012 roku wyniósł 950 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 195 tys. PLN.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 224 tys. PLN w stosunku do końca 2011 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2012 roku wyniosły 196 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 21 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2012 roku wyniosły 1 313 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 772 tys. PLN.

W I kwartale 2012 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 117 tys. PLN niższy o 11% niż w analogicznym okresie 2011 roku.

Wynik na działalności operacyjnej za I kwartał 2012 wyniósł 31 tys. PLN. Z kolei na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 128 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2011
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	17
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	196	-
- refaktury	16	-
- sprzedaż majątku trwałego	86	-
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	1	-
- najem, dzierżawa	72	-
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	-
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	196	17

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2011
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	34	2
- darowizny	2	1
- refaktury	16	-
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	1	1
- rezerwy na koszty	12	-
- inne	3	-
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	34	2

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2011
a) Odsetki	204	158
- bankowe	204	158
b) Pozostałe	5	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	5	-
Przychody finansowe ogółem	209	158

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2012	za okres od 01.01 do 31.03.2011
a) Odsetki, prowizje bankowe	74	95
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	65	62
- z tytułu leasingu	9	8
- inne	-	25
b) Pozostałe koszty finansowe	7	87
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	7	-
Koszty finansowe ogółem	81	182

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 31-03-2012	za okres od 01-01-2011 do 31-03-2011	za okres od 01-01-2012 do 31-03-2012	za okres od 01-01-2011 do 31-03-2011
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	4 826	7 400	1 156	1 862
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 568	5 228	855	1 315
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	31	693	7	174
Zysk (strata) brutto	159	669	38	168
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	117	132	28	33
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	117	132	28	33
Całkowity dochód netto za okres	117	132	28	33
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 490	-1 745	-596	-439
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-40	-	-10
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 742	-106	-896	-27
Przepływy pieniężne netto razem	-6 232	-1 891	-1 493	-476
Średnia ważona ilość akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,01	0,01	0,00	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,01	0,01	0,00	0,00

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.03.2012	na dzień 31.03.2011	na dzień 31.12.2011
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	74 357	126 929	76 020	17 867	31 638	17 212
Zobowiązania długoterminowe	3 091	9 104	3 726	743	2 269	844
Zobowiązania krótkoterminowe	22 513	75 497	23 036	5 410	18 818	5 216
Kapitał własny	48 753	42 328	49 258	11 715	10 551	11 152
Kapitał akcyjny	635	635	635	153	158	144
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,84	3,33	3,88	0,92	0,83	0,88
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,84	3,33	3,88	0,92	0,83	0,88

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2012 i 2011 roku

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

średni NBP 31.03.2012	4,1616
średni NBP 31.03.2011	4,0119
średni NBP 31.12.2011	4,4168

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

01.01-31.03.2012	4,175
01.01-31.03.2011	3,9742

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

Za pierwszy kwartał 2012 roku Spółka wygenerowała wynik netto niższy o 15 tys. PLN niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W okresie pierwszego kwartału 2012 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 4 826 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2011 roku 7 400 tys. PLN.

W prezentowanym okresie I kwartału 2012 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane związane z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie.

Zawarte znaczące umowy

- Umowa z podmiotem powiązanych PPU REDOX Sp. z o.o. (RB nr 4/2012)

W dniu 25 stycznia 2012 r. ED invest S.A. zawarła z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” Sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) umowę na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie.

Wykonawca, wyłoniony w konkursie ofert, jest podmiotem powiązany z ED invest S.A. Dwaj wspólnicy PPU REDOX sp. z o.o. - Panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie członkami Zarządu Spółki.

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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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)

- Aneks do umowy inwestycyjnej z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” (RB nr 7/2012)

Zarząd ED invest S.A. („Spółka”) zawarł w dniu 20-02-2012 r. z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”) aneks do sierpniowej umowy o realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

Aneks przewiduje wykonanie robót dodatkowych zgodnie z projektami zamiennymi domów, uwzględniających ewentualne rozdzielenie lokali na mniejsze, na łączną kwotę 1.194.343 PLN (jednego miliona stu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy trzystu czterdziestu trzech zł).

Ponadto Strony ustaliły, że prace w budynkach mają być zakończone do 31 maja 2012 r., a termin zakończenia robót zewnętrznych i drogowych zostanie określony po otrzymaniu ostatecznych rozwiązań projektowych i uzyskaniu stosownych pozwoleń.

Dokonana aneksem aktualizacja umowy wynika ze zmiany charakteru zabudowy i jest istotną korektą umowy znaczącej, o której Spółka informowała RB nr 27/2011 i RB nr 34/2011.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

List intencyjny

- Aneks do listu intencyjnego Domex Bulwary Saskie Sp. z o. o (RB nr 5/12)

ED invest S.A. podpisał w dniu 30 stycznia 2012 r. z Domex Bulwary Saskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do listu intencyjnego z 20 grudnia 2011 r., dotyczącego zawarcia Umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym pn. „Bulwary Saskie” na Pradze Południe w Warszawie.

Aneks przedłużył do 29 lutego 2012 r. termin zawarcia przez Strony Umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym pozostawiając w mocy wszystkie pozostałe postanowienia listu intencyjnego, przekazanego do wiadomości publicznej RB nr 39/2011.

Pomimo wygaśnięcia listu intencyjnego negocjacje są kontynuowane (RB nr 9/2012).

- Aneks do listu intencyjnego w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Łomiankach, przy ul. Chopina (RB nr 6/12)

Zarząd ED invest S.A. podpisał w dniu 30 stycznia 2012 roku Aneks przedłużający do 29 lutego 2012 r. ważność listu intencyjnego w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Łomiankach, przy ul. Chopina, o którym Spółka informowała RB nr 30/2011 wraz z aktualizacją RB 38/2011.

Przedłużenie terminu dotyczy także daty zawarcia przedwstępnej umowy warunkowej zobowiązującej Stronę sprzedającą, tj. Gregor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka, Spółka komandytowa z siedzibą w Łomiankach oraz „Joka Joanna Gilewicz i Katarzyna Głowacka Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, do przeniesienia praw własności nieruchomości na Spółkę.

Pomimo wygaśnięcia listu intencyjnego rozmowy są kontynuowane (RB nr 10/2012).

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku nie wystąpiły nietypowe i nadzwyczajne zjawiska mające istotny wpływ na uzyskane przez Spółkę wyniki finansowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 marca 2012 roku nie było podejmowanych uchwał o wypłacie dywidendy.

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2012 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 31 marca 2012 roku, nie ujęte w sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

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

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

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

W zakresie realizacji prognoz na rok 2012 Spółka realizuje zaplanowany program przygotowania i realizacji inwestycji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

* Na dzień przekazania raportu kwartalnego ED Invest S.A. była w posiadaniu 259 420 akcji własnych, stanowiących 2,04% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Trwający skup akcji Ed Invest S.A. prowadzony jest na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa.

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym skróconym sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.03.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdownski	2 503 100	2 503 100	0
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	0
Razem	10 112 503	10 112 503	0

Zmiany w strukturze pakietów akcji po 31 marca 2012 roku

Nie wystąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie po 31 marca 2012 roku do dnia publikacji niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

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

- a) postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCI 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 powiązany 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. Informacja dotycząca zawartej umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Dywizjonu 303 znajduje się w punkcie 6 niniejszego skróconego sprawozdania. Na dzień 31 marca 2012 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 1 093 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 071 tys. PLN, kaucje długoterminowe 22 tys. PLN. Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 wielorodzinnego w wysokości 4 826 tys. zł. , co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2012 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku spadły o 34,73%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2012 roku wyniósł 1 258 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku był niższy o 42,08 %.

Zysk z działalności operacyjnej za I kwartał 2012 roku wyniósł 31 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku był niższy o 95,53 %.

Przychody finansowe w I kwartale 2012 roku głównie zostały zrealizowane z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe głównie związane były z kredytem bankowym oraz leasingiem finansowym. Zysk na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniósł 128 tys. zł. , a za porównywalny okres 2011 roku strata wyniosła 24 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za pierwszy kwartał 2012 roku wyniósł 117 tys. zł., w analogicznym okresie 2011 roku 132 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2012 roku wyniósł 15 105 tys. zł. , na koniec 2011 roku wyniósł 21 337 tys. zł.

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

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie 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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Jednocześnie została podjęta przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy decyzja o konieczności skomunalizowania jednej z działek objętej etapem II projektu na ul. Jugosłowiańskiej. 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). Powyższe jest w trakcie przygotowania, jednak może nastąpić przesunięcie terminu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcia realizacji na III kwartał 2012 roku.

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

Nie przewidujemy dalszego opóźnienia w rozpoczęciu realizacji tego osiedla, które zaplanowano na II kwartał 2012 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 7 maja 2012 roku