



**RAPORT OKRESOWY ZA
I KWARTAŁ 2011 ROKU**

**obejmujący okres
od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku**

[Handwritten signatures]

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	1
A. INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
I. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	3
III. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I FORMAT SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DANE PORÓWNYWALNE.....	4
IV. POLITYKA RACHUNKOWOŚCI	4
V. INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	13
VI. CIĄGŁOŚĆ ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PORÓWNYWALNOŚĆ SPRAWOZDAŃ FIANSOWYCH.....	13
VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH SZACUNKOWYCH	14
VIII. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ ED INVEST S.A. W OKRESIE I KWARTAŁU 2011 ROKU	14
IX. OPIS NIETYPOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	16
X. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE.....	16
XI. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	16
XII. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE	16
XIII. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO RAPORT, A MAJĄCE WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE.....	17
XIV. ZMIANY ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO.....	17
B. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ED INVEST SA ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU	17
I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ	17
II. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI.....	17
III. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE REALIZACJI PROGNOZY WYNIKÓW NA 2011 ROK.....	17
IV. INFORMACJE O AKCJONARIUSZACH POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% NA WALNYM ZGROMADZENIU ED INVEST SA WRAZ ZE ZMIANAMI W STRUKTURZE WŁASNOŚCI	

ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI SPÓŁKI W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU ROCZNEGO	18
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA	19
VI. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	21
VII. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ, KREDYTU, POŻYCZKI LUB GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI – JEŻELI WARTOŚĆ GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	21
VIII. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ EMITENTA, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN	21
IX. CZYNNIKI, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	22

A. INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Spółka Akcyjna ED Invest z siedzibą w Warszawie (03-982), przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, jest polskim przedsiębiorstwem inwestycyjno – budowlanym realizującym budownictwo wielorodzinne mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy.

Spółka działa w branży deweloperskiej, zajmuje się kompleksową działalnością usługową związaną z przygotowaniem inwestycji, wykonawstwem, marketingiem i sprzedażą mieszkań oraz domów.

Ed Invest koncentruje się przede wszystkim na sektorze budownictwa wielorodzinnego, prowadzi również inwestycje na gruntach własnych polegające na budowie osiedli domów jednorodzinnych.

Przewagą konkurencyjną Spółki jest unikatowa formuła realizacji projektów budowlanych „Deweloper PLUS”, opierająca się na gruntach powierzonych.

Przedsiębiorstwo zostało wpisane do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000321820. Czas jego trwania jest nieograniczony.

II. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zarząd Spółki

Na dzień 31 marca 2011 roku skład Zarządu był następujący:

Pani Zofia Egierska	- Prezes Zarządu
Pan Jerzy Dyrz	- Wiceprezes Zarządu
Pan Marek Uzdowski	- Wiceprezes Zarządu
Pan Zbigniew Wasilewski	- Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

Na dzień 31 marca 2011 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

Pan Bohdan Brym	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Henryk Kacprzak	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Krzysztof Mikołajczyk	- Członek Rady Nadzorczej
Pan Bartłomiej Bieleninnik	- Członek Rady Nadzorczej
Pani Edyta Rytel	- Członek Rady Nadzorczej



III. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I FORMAT SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DANE PORÓWNYWALNE

Raport okresowy za I kwartał 2011 roku obejmujący okres od 1 stycznia do 31 marca został sporządzony zgodnie z:

- Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.),
- Przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.).

Raport okresowy za I kwartał 2011 roku obejmujący okres od 1 stycznia do 31 marca został sporządzony w wersji skróconej i składa się z:

- wybranych danych objaśniających,
- sprawozdania finansowego Ed Invest S.A. (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych),
- pozostałych informacji dodatkowych.

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres trzech miesięcy tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 marca 2011 roku.

Dla danych prezentowanych w bilansie, pozycjach pozabilansowych zaprezentowano porównywalne dane finansowe na dzień 31 marca i 31 grudnia 2010 roku.

Dla danych prezentowanych w rachunku zysków i strat, zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz w rachunku przepływów pieniężnych zaprezentowano porównywalne dane finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 roku.

IV. POLITYKA RACHUNKOWOŚCI

W skład Spółki Ed Invest nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. Czas jej trwania nie jest ograniczony, a sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostki.

Za rok obrotowy i okres sprawozdawczy w znaczeniach określonych w art. 3 ust 1 pkt. 8 i 9 Ustawy o rachunkowości uważa się odpowiednio rok kalendarzowy i miesiąc kalendarzowy.

Ewidencja i rozliczanie kosztów działalności operacyjnej prowadzone jest według rodzajów na kontach zespołu 4 + konto 490 i równocześnie według typów działalności i funkcji na kontach zespołu 5, a także na kontach rozliczeń międzyokresowych.

Rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządziła metodą pośrednią.

Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Księgi rachunkowe prowadzi się z zastosowaniem techniki komputerowej w oparciu o system finansowo – księgowy RAKS wersja 5.24.

Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu:

Tabela A kursów średnich z dnia 31.03.2010 roku kurs euro 1 EUR = 3,8622 zł

Tabela A kursów średnich z dnia 31.03.2011 roku kurs euro 1 EUR = 4,0119 zł

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski dla EURO, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym:

Średnia arytmetyczna średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres 01.01 – 31.03.2010 – 3,9669 zł

Średnia arytmetyczna średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres 01.01 – 31.03.2011 – 3,9742 zł

Metody wyceny aktywów i pasywów

Przyjęte zasady rachunkowości stosowane są w sposób ciągły, z dokonaniem w kolejnych okresach sprawozdawczych jednakowych zasad wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywaniem odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych, ustalaniem wyniku finansowego i sporządzaniem sprawozdań finansowych tak, aby w kolejnych okresach sprawozdawczych informacje z nich wynikające były porównywalne.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęto dane szacunkowe do pozycji rezerw, rozliczeń międzyokresowych i podatku odroczonego, a także przy ustalaniu odpisów aktualizujących i stawek amortyzacyjnych.

1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne i prawne przeznaczone do użytkowania przez okres dłuższy niż 1 rok, o jednostkowej cenie nabycia poniżej 3 500,00 zł, zarachowane są w koszty w 100% w chwili ich nabycia z zaliczeniem rodzajowym jako koszty zużycia materiałów lub innych rodzajów kosztów. Składniki te nie podlegają szczegółowej ewidencji finansowo-księgowej, lecz podlegają ewidencji pozaksięgowej w trybie administracyjno-gospodarczym w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania.

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej cenie nabycia powyżej 3 500,00 zł i przewidywanym okresie użytkowania ponad rok – podlegają amortyzacji liniowej wg zasad i stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z zastosowaniem współczynników podwyższających stosowanie do warunków eksploatacji podlegającego amortyzacji składnika.

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej cenie nabycia powyżej 3 500,00 zł, ale przewidywanym okresie użytkowania poniżej 1 roku – są zarachowywane w koszty w 100% w chwili ich nabycia z zaliczeniem rodzajowym jako koszty zużycia materiałów lub innych rodzajów kosztów. Składniki te nie podlegają szczegółowej ewidencji finansowo-księgowej, lecz podlegają ewidencji pozaksięgowej w trybie administracyjno-gospodarczym w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania. W przypadku faktycznego okresu eksploatacji takiego składnika ponad 1 rok – należy odpowiednio do bieżących przepisów dokonać jego przekwalifikowania do składników umarżanych – amortyzowanych ratalnie.

2. Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, inne niż grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe przeznaczone do użytkowania przez okres dłuższy niż 1 rok, o jednostkowej cenie nabycia poniżej 3 500,00 zł, zarachowane są w koszty w 100% w chwili ich nabycia z zaliczeniem rodzajowym jako koszty zużycia materiałów. Składniki te nie podlegają szczegółowej ewidencji finansowo-księgowej, lecz podlegają ewidencji pozaksięgowej w trybie administracyjno-gospodarczym w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania.

Rzeczowe składniki majątkowe o jednostkowej cenie nabycia powyżej 3 500,00 zł i przewidywanym okresie użytkowania ponad rok – podlegają amortyzacji liniowej wg zasad i stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z zastosowaniem współczynników podwyższających stosowanie do warunków eksploatacji podlegającego amortyzacji składnika.

Środki trwałe o jednostkowej cenie nabycia powyżej 3 500,00 zł, ale przewidywanym okresie użytkowania poniżej 1 roku – należy zarachowywać w koszty w 100% w chwili ich nabycia z zaliczeniem rodzajowym jako koszty zużycia materiałów. Składniki te nie podlegają szczegółowej ewidencji finansowo-księgowej, lecz podlegają ewidencji pozaksięgowej w trybie administracyjno-gospodarczym w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania. W przypadku faktycznego okresu eksploatacji takiego składnika ponad 1 rok – należy odpowiednio do bieżących przepisów dokonać jego przekwalifikowania do składników umarzanych – amortyzowanych ratalnie.

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację, rekonstrukcję). Natomiast koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione.

3. Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

4. Zapasy

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy

Materiały

Materiały pomocnicze nabywane na własne potrzeby administracyjne Spółki są zarachowywane w koszty zużycia materiałów Spółki w chwili zakupu w wartości wg cen zakupu

– ze względu na ich znikome ilości i tylko o charakterze administracyjno-pomocniczym oraz stosowaną zasadę ich nabycia w ilościach tylko na bieżące potrzeby.

Na dzień rozchodu wycena materiałów następuje według metody FIFO, tj. przyjmując, że rozchód wycenia się kolejno po cenach tych materiałów, które jednostka wcześniej nabyła.

Na dzień bilansowy materiały wyceniane są według cen zakupu nie wyższych od ich cen sprzedaży netto.

Towary

Na dzień nabycia towary wyceniane są według cen zakupu.

Na dzień rozchodu wycena towarów następuje według metody FIFO, tj. przyjmując, że rozchód wycenia się kolejno po cenach tych towarów, które jednostka wcześniej nabyła.

Na dzień bilansowy towary wyceniane są według cen zakupu nie wyższych od ich cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku

Produkcja niezakończona ustalana jest w odniesieniu do realizowanych kontraktów krótkoterminowych, a wyceniana jest na poziomie nierozliczonych kosztów rzeczywistych.

Produkty gotowe

Wyroby gotowe wyceniane są według kosztów ich wytworzenia.

5. Należności

Należności wyceniane są w ciągu roku według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, tj. po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

6. Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Spółki.

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

7. Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Dodatnie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Rozchód środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się według metody FIFO.

8. Kapitał własny

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia z kapitału z aktualizacji wyceny.

9. Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

W Spółce rezerwy występują w zakresie podatku odroczonego związanego z rozliczeniem na dzień bilansowy usług budowlanych, a także w zakresie świadczeń emerytalnych.

10. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wyceniane są w wartości nominalnej. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Obowiązuje zasada ujawniania w aktywach tylko tych pozycji, które w przyszłości przyniosą korzyści ekonomiczne.

W tej pozycji ujawniana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji usług długoterminowych oraz różnice między kosztem rzeczywistym a planowanym usług długoterminowych.

Za bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów Spółka uznaje prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.

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

- Równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie, jeżeli 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 sfinansowanych z tych źródeł,

- Ujemną wartość firmy,
- Przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

11. Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywo z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego 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 możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

12. Przychody, koszty, wynik finansowy

Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanych o okresie realizacji powyżej 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi. Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo – finansowego oszacowania wykonanych prac. Stopień ten jest stosowany do określenia wartości sprzedaży w stosunku do wartości przychodów wynikających z treści zawartych umów. Różnica pomiędzy tak ustaloną wartością sprzedaży a wartością zafakturowaną na odbiorców usług odnoszona jest w pozycje rozliczeń międzyokresowych.

W przypadku, gdy umowa o usługę, w tym budowlaną, przewiduje, że cenę za tę usługę ustala się:

- a) w wysokości kosztów powiększonych o narzut zysku – to przychód z wykonania niezakończonej usługi ustala się w wysokości kosztów odpowiadających wykonanej części usługi, powiększonych o narzut zysku. Tak wyliczony przychód podlega zarachowaniu na koniec okresu, na jaki jest wyliczany;
- b) w wysokości ryczałtu – to przychód z wykonania niezakończonej usługi ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania wykonania usługi.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonej usługi, w tym budowlanej, lub przewidywany całkowity koszt jej wykonania nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Koszty i straty

Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Spółka prowadzi ewidencje kosztów w układzie kalkulacyjnym, zapewniającym sporządzanie porównawczego rachunku kosztów. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednie z nimi związane oraz uzasadniona część kosztów pośrednich. Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółkę, wpływają na jej wynik finansowy za ten okres sprawozdawczy, w którym te przychody te wystąpiły. Z kolei koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółkę, wpływają na jej wynik finansowy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

Koszty wytworzenia niezakończonej usługi, w tym budowlanej, obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy od dnia bilansowego. Koszty poniesione przed

zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych pośrednio związanych z działalnością operacyjną Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych (powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i nie związanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia),

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi,
- rezerwy w tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową,
- aktywa z tytułu podatku odroczonego jedynie w kwocie, w stosunku do której istnieje uzasadniona pewność przyszłej realizacji tych różnic.

V. INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

W prezentowanym okresie Spółka nie dokonała zmian zasad rachunkowości.

VI. CIĄGŁOŚĆ ZASAD RACHUNKOWOŚCI I PORÓWNYWALNOŚĆ SPRAWOZDAŃ FIANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe za I kwartał 2011 roku zapewnia porównywalność danych i nie podlegało przekształceniu. Ed Invest S.A. sporządza je w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Z uwagi na to, że Spółka nie sporządza sprawozdań skonsolidowanych, nie sporządzono sprawozdania finansowego według MSR/MSSF.



VII. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH SZACUNKOWYCH

W I kwartale 2011 roku Spółka posiadała utworzoną już wcześniej krótkoterminową rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne, a także krótkoterminowe pozostałe rezerwy, których wartość utrzymana była na poziomie z 31 grudnia 2010 roku. W związku z tym stwierdzono brak istotnych zmian szacunkowych.

Na dzień 31 marca 2011 roku wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyniosła 17 830,89 tys. zł, natomiast wartość rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyniosła 10 254,93 tys. zł.

VIII. OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ ED INVEST S.A. W OKRESIE I KWARTAŁU 2011 ROKU

Na koniec I kwartału 2011 roku Spółka wygenerowała wynik netto niższy o 1 637,1 tys. zł niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (skumulowany wynik netto od początku roku bieżącego i poprzedniego). Główny wpływ na zysk netto I kwartału 2010 roku miało obciążenie EDBUD S.A. karami umownymi w kwocie 1 608,5 tys. zł z tytułu zwłoki w usuwaniu wad i usterek inwestycji „Jantar”. W grudniu 2010 r. dokonano odpisu aktualizującego do pełnej wysokości należności z tytułu powyższych kar. Wynik finansowy netto za I kwartał 2010 roku bez uwzględnienia przychodu z tytułu naliczonych kar wyniósłby 237,6 tys. zł. W pierwszym kwartale 2011 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 7 422,73 tys. zł w stosunku do 5 411,93 tys. zł na dzień 31 marca 2010 roku.

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała realizację rozpoczętych w poprzednich okresach następujących przedsięwzięć:

- przedsięwzięcie w Warszawie na Goławiu - budynek mieszkalno-usługowy pt. Wilga VII – I etap. Na dzień 31 marca bieżącego roku stopień zaawansowania budowy był na poziomie 96 %
- przedsięwzięcie w Zamieniu – osiedle mieszkaniowe jednorodzinne – II etap. Na dzień 31 marca bieżącego roku stopień zaawansowania budowy był na poziomie 81 %

oraz prowadzi prace przygotowania inwestycji do realizacji:

- przedsięwzięcie w Warszawie na Goławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne Wilga VII zadanie 8
- przedsięwzięcie w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugosłowiańskiej - osiedle mieszkaniowe wielorodzinne
- przedsięwzięcie w Nowej Woli
- przedsięwzięcie w Warszawie, przy ul. Dywizjonu 303. W dniu 25 marca 2011 roku została podpisana w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna sprzedaży gruntu dotycząca zakupu gruntu pod budownictwo wielomieszkaniowe.



Inwestycja Wilga VII – I etap



A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

IX. OPIS NIETYPOWYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność. Szczegółowy opis zaprezentowano w punkcie B VI Raportu.

X. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PREZENTOWANYM OKRESIE

Przychody ze sprzedaży osiągane przez Spółkę ED INVEST podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań obserwowana jest w okresie od lutego do kwietnia oraz od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym tj. w czerwcu, lipcu i sierpniu. Z uwagi na znaczne zaawansowanie budowy nie odnotowano w tym roku wpływu tego okresu na zainteresowanie sprzedażą. Jednocześnie obserwuje się znaczący wzrost popytu na mieszkania w każdym przypadku rozpoczęcia inwestycji w nowej atrakcyjnej lokalizacji oraz w czasie dużego zaawansowania robót budowlanych.

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

W prezentowanym okresie Spółka nie emitowała, nie dokonywała wykupu ani spłaty żadnych papierów wartościowych.

XII. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE

Zarząd Spółki nie podjął decyzji w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Wspólników Akcjonariuszy o podziale zysku za 2010 r.

W prezentowanym okresie Spółka wypłaciła dywidendę za 2008 r. na łączną kwotę 1.000 tys. zł.

XIII. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO RAPORT, A MAJĄCE WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu, na który sporządzono raport, a mające wpływ na przyszłe wyniki finansowe.

XIV. ZMIANY ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych i aktywów warunkowych.

B. POZOSTAŁE INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ED INVEST SA ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU

I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

ED Invest nie posiada jednostek zależnych i nie tworzy grupy kapitałowej.

II. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI

W prezentowanym okresie w ED Invest S.A. nie nastąpiły zmiany w strukturze jednostki.

III. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE REALIZACJI PROGNOZY WYNIKÓW NA 2011 ROK

Prognoza przychodów ze sprzedaży, zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto na lata 2010 -2011 oparta jest na prognozie przedstawionej przez Zarząd Ed Invest S.A. Przyjęte zostało zerowe saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, a także założono wypłatę dywidendy w wysokości 15% wypracowanego zysku netto, począwszy od 2011 roku.

Prognoza wyników Spółki nie uwzględnia podpisanego listu intencyjnego z SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o., który wygaś w dniu 31 marca 2011 r.

W zakresie realizacji prognoz na rok 2011 Spółka realizuje zaplanowany program.



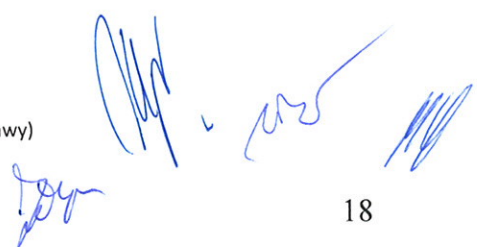
IV. INFORMACJE O AKCJONARIUSZACH POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% NA WALNYM ZGROMADZENIU ED INVEST SA WRAZ ZE ZMIANAMI W STRUKTURZE WŁASNOŚCI ZNACZNYCH PAKIETÓW AKCJI SPÓŁKI W OKRESIE OD PRZEKAZANIA POPRZEDNIEGO RAPORTU ROCZNEGO

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 marca 2011 roku wyniósł 635,3 tys. zł i dzielił się na 12 705 054 akcji, którym odpowiada 12 705 054 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED Invest S.A.

Struktura akcjonariuszy według stanu na dzień 31.03.2011r.

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA (%)
Zofia Egierska	2 553 160	20,10	2 553 160	20,10
Jerzy Dyrzcz	2 553 143	20,10	2 553 143	20,10
Marek Uzdowski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Osoba prawna	156 853	1,23	156 853	1,23
Akcjonariusze drobni	2 435 698	19,17	2 435 698	19,17
Razem	12 705 054	100	12 705 054	100

Na podstawie uchwały z dnia 25 października 2010 roku Zarząd Spółki dopuścił do obrotu giełdowego 10 000 tys. akcji serii A oraz 2 548,2 tys. akcji serii B, w wyniku czego został podwyższony kapitał zakładowy do kwoty 627,5 tys. zł. Na podstawie uchwały z dnia 3 grudnia 2010 roku Zarządu kapitał zakładowy został ponownie podwyższony o kwotę 7,8 tys. zł. w związku z emisją 156 853 akcji zwykłych na okaziciela serii C. Podwyższenie kapitału zakładowego łącznie do kwoty 635,3 tys. zł zostało zarejestrowane do dnia 31 grudnia 2010 roku w Sądzie Rejonowym w Warszawie. Podwyższenie kapitału zostało w całości pokryte wkładem pieniężnym.



V. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE EMITENTA

Stan posiadanych akcji ED Invest S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za I kwartał 2011 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2010 roku przedstawia się następująco:

Zarząd	Stan na dzień przekazania raportu za I kw. 2011r.	Stan na dzień przekazania raportu za IV kw. 2010r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdowski	2 503 100	2 502 500	600
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 501 550	1 550
Razem	10 112 503	10 110 353	2 150

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Marek Uzdowski nabył 600 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%,
- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Zbigniew Wasilewski nabył 1 550 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ED Invest S.A.



INFORMACJE O WSZCZĘTYCH POSTĘPOWANIACH PRZED SĄDEM LUB ORGANEM ADMINISTRACJI

- a) **Sprawa z wniosku Spółki ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 30 grudnia 2010 roku przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie o zawezwanie do próby ugodowej. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, Wydział VII Gospodarczy pod sygnaturą akt: VII GCo 22/11.**

Stanowisko w sprawie: ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadzała Spółdzielnię Mieszkaniową Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 2.358.897,82 zł (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi

Stan sprawy: Sprawa zakończona. Na posiedzeniu w dniu 7 marca 2011r. nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami. Na dzień sporządzenia Raportu cały czas są prowadzone negocjacje w celu realizacji w/w inwestycji.

- b) **Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział X Gospodarczy d/s upadłościowych i naprawczych pod sygnaturą akt: X GU p 4/11.**

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- c) Wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- d) Wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.



VI. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA TRANSAKЦИИ 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 „Wilga VII”. Na dzień 31 marca 2011 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 2.374,74 tys. zł. Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

W prezentowanym okresie została rozwiązana umowa inwestycyjna z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w związku z jednostronnym odstąpieniem ED Invest S.A. od zawartych umów o budowę lokali.

Nie wystąpiły zmiany w transakcjach zawieranych z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

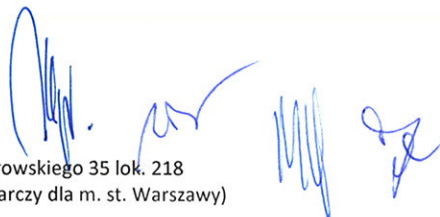
VII. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ, KREDYTU, POŻYCZKI LUB GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI – JEŻELI WARTOŚĆ GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

Spółka ED Invest S.A. posiadała na dzień 31.03.2011 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko z tytułu udzielonych gwarancji usuwania usterek w kwocie 2 704 tys. zł (Jantar Bis A – 1 087 tys. zł, Jantar Bis B – 1 617 tys. zł). Wartość ta stanowi mniej niż 10% kapitałów własnych Emitenta, które wyniosły 57 832,68 tys. zł.

W I kwartale 2011 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, poręczeń ani pożyczek.

VIII. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ EMITENTA, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN

Brak innych informacji istotnych dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego w I kwartale 2011 roku poza informacjami przedstawionymi w poprzednich punktach, w tym istotnych dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Spółki.



IX. CZYNNIKI, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Od 2011 roku wpływ na rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego może wywrzeć podwyżka podatku VAT z 7% do 8% na nowe mieszkania, która może się przyczynić do obniżenia dynamiki udzielanych kredytów mieszkaniowych. Jednakże obserwuje się wzrost zainteresowania mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi w segmencie mieszkań stosunkowo tanich i dobrze skomunikowanych z centrum Warszawy.

W pierwszym kwartale bieżącego roku w polskim budownictwie mieszkaniowym nastąpiło ożywienie. W nadchodzących miesiącach spodziewana jest kontynuacja pozytywnych trendów w budownictwie mieszkaniowym.

W trakcie ostatniego spotkania sejmowej komisji dotyczącej rządowych zmian w programie Rodzina na swoim powrócono do dyskusji na możliwość rozszerzenia beneficjentów tego programu tj. uwzględnienie w programie dopłat dla singli (dla mieszkań o powierzchni do 50 mkw.) oraz włączenie do niego rynku wtórnego. Takie działania przyczyniłyby się do jeszcze szybszego ożywienia segmentu budownictwa wielorodzinnego.

W lutym 2011 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XV Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił dokonania wpisu praw Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćków-Lotnisko” do działek będących częścią terenu planowanej inwestycji na ul. Jugosłowiańskiej. Złożono ponownie uzupełniony wniosek celem dokonania wpisu. Na dzień sporządzenia Raportu brak jest stanowiska Sądu. Może to być powodem opóźnienia wniosku o pozwolenie na budowę.

