

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2013 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU

WARSZAWA, DNIA 4 LISTOPADA 2013 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU ...	4
1. INFORMACJE OGÓLNE	14
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	15
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	27
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	27
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	28
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	31
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	33
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	33
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	33
5.8 REZERWY	34
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE.....	36
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	37
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	38
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	40
5.13 ZATRUDNIENIE.....	40
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	41
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	44
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2013 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	45
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	45
8. NFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	47
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA.....	47
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNSOTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	47

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	47
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	48
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	49
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	50
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,	50
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 ODRĘBNIEM 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;.....	50
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	50
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	51
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	51
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	52

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2013	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.09.2012
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	1 554	2 476	2 199	2 009
Rzeczowe aktywa trwałe	389	527	710	757
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 165	1 939	1 461	1 214
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	10	28	38
Aktywa obrotowe	71 396	78 404	73 030	71 322
Zapasy	2 500	3 300	3 653	3 653
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	60 215	70 620	65 173	58 640
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 028	1 696	2 832	3 100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 559	2 563	1 298	5 822
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94	225	74	107
Aktywa razem	72 950	80 880	75 229	73 331

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2013	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.09.2012
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	46 912	45 616	47 175	46 979
Kapitał podstawowy	635	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 190	-1189	-1188	-1 188
Kapitał zapasowy	45 109	45 109	44 895	44 895
Pozostałe kapitały	2 000	2000	2000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	358	-939	833	637
- zysk (strata) netto bieżącego roku	358	-939	833	637
Zobowiązania	26 038	35 264	28 054	26 352
Zobowiązania długoterminowe	4 328	4 383	4 100	3 743
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	154	182	235	261
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	295	465	406	336
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 212	3 684	3 407	3 105
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	52	52	41
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	615	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	21 710	30 881	23 954	22 609
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	878	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	107	118	173	201
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 878	3 311	2 781	2 343
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	14 721	14 953	17 851	18 370
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	998	1 292	924	881
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	116	116	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	14	21	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	11 077	2 088	692
Pasywa razem	72 950	80 880	75 229	73 331

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013	III kwartał 01.07.2012 do 30.09.2012	III kwartały narastająco 01.01.2012 do 30.09.2012
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	9 450	15 476	5 106	15 132
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	1 051	1 547	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	8 399	13 929	5 106	15 132
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	6 472	10 890	3 532	10 758
- od jednostek powiązanych	4 569	8 377	3 049	5 987
Koszt sprzedanych produktów	828	1 257	-	-
Koszt sprzedanych usług	5 644	9 633	3 532	10 758
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 978	4 586	1 574	4 374
Koszty sprzedaży	200	546	175	489
Koszty ogólnego zarządu	1 078	3 351	1 156	3 638
Pozostałe przychody operacyjne	30	183	41	288
Pozostałe koszty operacyjne	115	306	11	93
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 615	566	273	442
Przychody finansowe	6	27	120	467
Koszty finansowe	22	134	13	109
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 599	459	380	800
Podatek dochodowy	302	101	65	163
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 297	358	315	637
<i>Działalność zaniechana</i>				
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 297	358	315	637

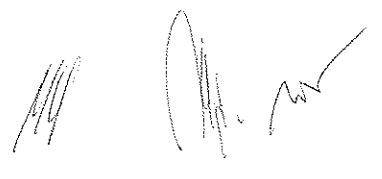
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013	01.07.2012 do 30.09.2012	01.01.2012 do 30.09.2012
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 297	358	315	637
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 297	358	315	637
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387	12 455
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387	12 455
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,10	0,03	0,03	0,05
- rozwodniony	0,10	0,03	0,03	0,05
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,10	0,03	0,03	0,05
- rozwodniony	0,10	0,03	0,03	0,05

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013	01.07.2012 do 30.09.2012	01.01.2012 do 30.09.2012
Zysk (strata) netto	1 297	358	315	637
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	1 297	358	315	637



 7

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2013 ROKU DO 30.09.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2013	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-939	45 616
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-939	45 616
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2013	-	-	-1	-	-	-	1 297	1 296
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2013 roku	-	-	-	-	-	-	1 297	1 297
Pozostałe zmiany	-	-	-1	-	-	-	-	-1
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	358	46 912

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2013 ROKU DO 30.09.2013 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 01.01.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2013	-	214	-2	-	-	-	-475	-263
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	214	-	-	-	-	-214	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2013 roku	-	-	-	-	-	-	358	358
Pozostałe zmiany	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	358	46 912

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2012 ROKU DO 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcie własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2012	-	-8 188	-1 058	-	-	-	7 163	-2 083
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 858	-1 858
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 240	-	-	-	-	-7 240	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	833	833
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-1 058	-	-	-	15 428	-1 058
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175

Nazwa Spółki: ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia: wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartał	III kwartał	III kwartał
	01.07.2013 do 30.09.2013	narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013	01.07.2012 do 30.09.2012	narastająco 01.01.2012 do 30.09.2012
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 599	459	380	800
Korekty:	765	429	1 924	169
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	43	144	54	148
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	95	176	-	-86
Odsetki i prowizje	8	109	12	107
Naliczone do wypłaty dywidendy	619	-	1 858	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 364	888	2 304	969
Zmiana stanu zapasów	800	1 153	-	-
Zmiana stanu należności	5 073	762	-4 130	-12 969
Zmiana stanu zobowiązań	871	-1 070	-2 174	716
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-10 323	-1 474	490	1 749
Inne korekty	-	-	-	-
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-1 215	259	-3 510	-9 535
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-	171
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 215	259	-3 510	-9 364
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	12
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-	-	12
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	878	878	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-109	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	-	-	-2 917
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-	-83	-	-65
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-40	-148	-52	-230
Odsetki zapłacone	-8	-26	-12	-35
Dywidendy wypłacone	-619	-619	-1 858	-1 858
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	211	2	-2 031	-6 163
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 004	261	-5 541	-15 515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 563	1 298	11 363	21 337
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 559	1 559	5 822	5 822

13

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2013 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2013 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2013 roku był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 4 listopada 2013 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań obserwowana jest w okresie od lutego do kwietnia oraz od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym tj. w czerwcu, lipcu i sierpniu.

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 30 września 2013 roku. z zastosowaniem tych samych zasad co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2013 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.



15

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

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

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

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

Zapasy

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

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

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

Zasady ustalania odpisów aktualizujących wartość bilansową zapasów zostały określone w następujący sposób:

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%,

Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność.

Należności

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

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

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

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu.

Spółka wycenia należności długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnych w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną - w tej pozycji ujmuje się nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania.

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 rezerwowego 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 godziwą może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

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

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

Transakcja objęcia akcji lub udziałów za aport traktowana jest jako inwestycja nabyta w drodze przekazania innych niż środki pieniężne aktywów. Jeżeli zatem wartość akcji lub udziałów objętych za aport jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, powstają różnicę odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

Rezerwy na zobowiązania

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 biernie 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.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 z sytuacji finansowej w wartości niższej z dwóch kwot:

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	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 fowary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.09.2013 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:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 30.09.2013 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Standardy zastosowane po raz pierwszy

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w bieżącym okresie, tj. w okresie od 1 stycznia 2013 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

- 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 19 Świadczenia Pracownicze, 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,
- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Realizacja wartości bilansowej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Doroczne poprawki do MSSF za okres 2009-2011: Dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34), obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2013 roku ani dla lat wcześniejszych:

- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: kompensata aktywów i zobowiązań finansowych obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Objasnienia na temat przepisów przejściowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

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

- MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2015 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 27 dotyczące jednostek inwestycyjnych obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Odwrócenie odpisów i ujawnienia aktywów niefinansowych (Zmiany w MSR 36) (wydane 29 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Nowelizacja dot. instrumentów pochodnych i kontynuacji rachunkowości zabezpieczeń (zmiany do MSR 39) (wydany w dniu 27 czerwca 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty pobierane przez rządy (wydana w dniu 20 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2013 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013	01.07.2012 do 30.09.2012	01.01.2012 do 30.09.2012
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 297	358	315	637
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 297	358	315	637
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387	12 455
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387	12 455
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,10	0,03	0,03	0,05
- rozwodniony	0,10	0,03	0,03	0,05
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,10	0,03	0,03	0,05
- rozwodniony	0,10	0,03	0,03	0,05

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2013 ROKU

	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	8 399	1 051	9 450
Sprzedaż na zewnątrz	8 399	1 051	9 450
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	5 644	828	6 472
Wynik segmentu	2 755	223	2 978
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 278
Pozostałe przychody operacyjne			30
Pozostałe koszty operacyjne			115
Zysk z działalności operacyjnej			1 615
Przychody finansowe			6
Koszty finansowe			22
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			1 599

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2013 ROKU

	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	13 929	1 547	15 476
Sprzedaż na zewnątrz	13 929	1 547	15 476
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	9 633	1 257	10 890
Wynik segmentu	4 296	290	4 586
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			3897
Pozostałe przychody operacyjne			179
Pozostałe koszty operacyjne			302
Zysk z działalności operacyjnej			566
Przychody finansowe			27
Koszty finansowe			134
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			459

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie. Udział w kosztach w okresie trzeciego kwartału 2013 roku oraz w okresie trzech kwartałów 2013 roku kształtuje się powyżej 10%.

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast mieszkania sprzedawane są na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez spółdzielnię. Wspólny cel spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły powyżej 10% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2013 roku.

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy wartości niematerialne są w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero. Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 30.09.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-4	-3	-137	-	-144
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2013 roku	-	15	5	369	-	389

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-82	-	-82
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-2	-2	-97	-	-101
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013 roku	-	17	6	504	-	527

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenie stanu z tytułu potęczenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	7	-	502	-	509
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-6	-	-	-	-6
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-4	-4	-188	-	-196
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	19	8	683	-	710

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

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie trzeciego kwartału 2013 roku, jak i w analogicznym okresie 2012 roku, Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość zapasów stanowi grunt, na którym jest realizowana inwestycja, a zgodnie z polityką rachunkowości Spółki, grunty ujmowane jako towary nie są obejmowane odpisem aktualizującym

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	w złotych			
	na dzień 30.09.2013	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.09.2012
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)				w złotych
Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2012 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2012 roku				
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012 roku				
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2013 roku				

5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	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 śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 407	3 596
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	774	786
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-969	-969
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.09.2013 roku, w tym:	52	-	116	12	3 212	3 392
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 212	3 264
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	12	-	128

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 407	3 596
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	277	291
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2013 roku, w tym:	52	-	116	14	3 684	3 866
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 684	3 736
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	14	-	130

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	52	-	116	21	1 155	1 344
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-41	-	-110	-21	-24	-196
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:	52	-	116	21	3 407	3 596
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 407	3 459
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	21	-	137

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka nie utworzyła rezerwy na naprawy gwarancyjne, gdyż posiada zabezpieczenia dobrego wykonania prac i usunięcia usterek od generalnych wykonawców, bądź wykonawców, w formie gwarancji lub kaucji.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Spółka nie utworzyła rezerw na sprawy sądowe z uwagi na nieistotne kwoty.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910	2 910	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 910	2 910	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 „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Invest-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie na kwotę 8.270 tys. zł., na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 czerwca 2014 r.

Na dzień 30 września 2013 r. Spółka wykorzystata 878 194,14 zł przyznanej pożyczki.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy PLN) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznowola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Invest –Bank S.A,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:				
Otrzymane gwarancje i poręczenia od znaczącego dostawcy	1 398	1 093	1 093	1 093
Należności warunkowe ogółem	1 398	1 093	1 093	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 września 2013 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,
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303” , ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Od jednostek pozostałych:				
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43320	43320

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

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

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2013r.	Zobowiązania na 30.09.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2013r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	4 176	-	-	-	-	4 569	-	-	15

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2013r.	Zobowiązania na 30.09.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2013r.	Zakupy w 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	4 176	-	-	-	-	8 377	-	-	92

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2013r.	Zobowiązania na 30.06.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w i pół. 2013r.	Zakupy w i pół. 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	2 496	-	-	-	-	3 808	-	-	77

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2012

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2012r.	Zobowiązania na 31.12.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2012r.	Zakupy w 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	1 733	-	-	-	-	8 141	-	-	39

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

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2012r.	Zobowiązania na 30.09.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki	Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2012r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Ogółem	-	2 208	-	-	-	3 049	-	-	8

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

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2012r.	Zobowiązania na 30.09.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.-30.09.2012	Zakupy w 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	2 208	-	-	-	5 987	-	-	-	22

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2012
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	58	192	58	186

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2012
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	71	247	77	237
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-	-

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2013	od 01.01 do 30.09.2013	od 01.07 do 30.09.2012	od 01.01 do 30.09.2012	od 01.01 do 31.12.2012
Pracownicy umysłowi	15	15	14	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-
Razem	15	15	14	15	15

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2013	od 01.01 do 30.09.2013	od 01.07 do 30.09.2012	od 01.01 do 30.09.2012	od 01.01 do 31.12.2012
Liczba pracowników przyjętych	1	1	1	3	4
Liczba pracowników zwolnionych	-	1	-	3	4
Razem	1	0	1	0	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2013 roku w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku zmniejszyły się o 296 tys. PLN głównie z tytułu zmniejszenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2013 roku wyniosły 60 215 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 4 958 tys. PLN w związku z zakończeniem realizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dywizjonu 303.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 4 196 tys. PLN w stosunku do końca 2012 roku.

Wartość zapasów na koniec trzeciego kwartału 2013 roku, w stosunku do końca 2012 roku zmniejszyły się o 1 153 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych na dzień 30.09.2013 roku wynosił 1 559 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 261 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.09.2013 roku wyniósł 94 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 20 tys. PLN .

Stan krótkoterminowych zobowiązań z tytułu zaciągniętej pożyczki hipotecznej w 2013 roku na koniec trzeciego kwartału 2013 roku wyniósł 878 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2013 roku wyniosły 14 721 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 3 130 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.09.2013 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku o 147 tys. PLN w wyniku spłaty rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 195 tys. PLN w stosunku do końca 2012 roku.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2013 roku wyniosły 295 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 111 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2013 roku wyniosły 4 878 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 2 097 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trzecim kwartale 2013 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 297 tys. PLN wyższy o 982 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2012 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2013 roku wyniosły 9 450 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były większe o 4 344 tys. PLN

Koszt własny sprzedaży za trzeci kwartał 2013 roku wyniósł 6 472 tys. PLN i w porównaniu do trzeciego kwartału 2012 roku był większy o 2 940 tys. PLN.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	86
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	30	183	41	202
- refaktury	16	97	12	53
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	-	1	1	2
- najem, dzierżawa	12	61	26	124
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	21	-	21
- inne	2	3	2	2
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	30	183	41	288

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	96	177	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	2	-	16
- należności	-	2	-	16
c) Pozostałe, w tym:	19	127	11	77
- darowizny	1	2	1	3
- refaktury	16	83	12	53
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	4	4	-	1
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	-	26	-	-
- rezerwy na koszty	-2	12	-2	12
- inne	-	-	-	8
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	115	306	11	93

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012
a) Odsetki	6	27	98	428
- bankowe	6	27	66	396
- inne	-	-	32	32
b) Pozostałe	-	-	22	39
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	-	22	39
Przychody finansowe ogółem	6	27	120	467

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013	za okres 01.07.- 30.09.2012	za okres od 01.01 do 30.09.2012
a) Odsetki, prowizje bankowe	10	111	13	102
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	-	83	-	65
- inne	10	28	13	37
b) Pozostałe koszty finansowe	12	23	-	7
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	12	23	-	7
- inne	-	-	-	-
Koszty finansowe ogółem	22	134	13	109

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	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- 2013 do 30- 09-2013	za okres od 01-01- 2012 do 30- 09-2012	za okres od 01-01- 2013 do 30- 09-2013	za okres od 01-01- 2012 do 30- 09-2012
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	15 476	15 132	3 665	3 607
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 890	10 758	2 579	2 565
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	566	442	134	105
Zysk (strata) brutto	459	800	109	191
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	459	800	109	191
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	358	637	85	152
Całkowity dochód netto za okres	358	637	85	152
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	259	-9 364	61	-2 232
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	12	-	3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2	-6 163	-	-1 469
Przepływy pieniężne netto razem	261	-15 515	62	-3 699
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 454 738	12 386 687	12 454 738
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,05	0,01	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,05	0,01	0,01

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.09.2012	na dzień 30.09.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.09.2012
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	72 950	75 229	73 331	17 302	18 401	17 826
Zobowiązania długoterminowe	4 328	4 100	3 743	1 026	1 003	910
Zobowiązania krótkoterminowe	21 710	23 954	22 609	5 149	5 859	5 496
Kapitał własny	46 912	47 175	46 979	11 126	11 539	11 420
Kapitał akcyjny	635	635	635	151	155	154
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 437 632	12 454 738	12 386 687	12 437 632	12 454 738
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,79	3,79	3,77	0,90	0,93	0,92
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,79	3,79	3,77	0,90	0,93	0,92

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2013 i 2012 roku

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

średni NBP	30.09.2013	4,2163
średni NBP	31.12.2012	4,0882
średni NBP	30.09.2012	4,1138

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

	01.01-30.09.2013	4,2231
	01.01-30.09.2012	4,1948

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2013 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał 2013 roku Spółka wygenerowała wynik netto wyższy o 982 tys. PLN niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W okresie trzeciego kwartału 2013 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 9 450 tys. PLN, w analogicznym okresie 2012 roku 5 106 tys. PLN.

W prezentowanym okresie III kwartału 2013 roku Spółka zakończyła budowę dwóch przedsięwzięć w Warszawie: osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Przy Dywizjonu 303” w Warszawie oraz osiedla Nasturcji w Nowej Woli.

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

W I kwartale 2013r. uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Wilga VI zad. 8 (190 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe).

W II kwartale 2013r. (w dniu 8 maja 2013 roku) uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Iskra VI etap I (171 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych).

Pierwotnie przewidywano wcześniejsze rozpoczęcie w/w inwestycji. Jednak z uwagi na przedłużające się procedury uwłaszczeniowe oraz odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznie zakończenie procesu przygotowawczego nastąpiło dopiero w pierwszym półroczu 2013 roku, co miało wpływ na osiągnięte wyniki.

Dodatkowo konieczną okazała się, nieprzewidziana przez geologów, wymiana gruntu, co wpłynęło na powstałe przesunięcie realizacji.

W tym czasie prowadzono analizy marketingowe oraz korekty dokumentacji w ramach nieistotnych zmian, wynikające ze wstępnego marketingu bezpośredniego z nabywcami

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mieszkań. Rozpoczęto rezerwacje lokali oraz podpisywanie umów o wybudowanie lokali mieszkalnych i usługowych.

Wyniki marketingu po trzecim kwartale oceniamy jako pozytywne, jednak występuje opóźnienie wpływów środków wynikające z realizacji umów oraz uruchomienia kredytów. W związku z tym Zarząd podjął działania, których celem jest pozyskanie dodatkowego finansowania umożliwiającego rozpoczęcie realizacji osiedla Wilga VII zad. 8. Przewidywany termin rozpoczęcia tej budowy to przełom roku 2013/2014. Realizacja ma trwać dwa lata, w zależności od możliwości uzyskania środków finansowych oraz tempa sprzedaży lokali.

Istotne znaczenie przy realizacji mają, przez cały okres realizacji, strategie banków kredytujących budownictwo mieszkaniowe dla ludności i dalsze pozytywne sygnały o planowanej polityce finansowej w zakresie wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Jednakże analizy rynkowe dla II i III kwartału 2013 roku wskazują na wysoki odsetek odmów banków na udzielanie kredytów. I nie wiadomo, czy w IV kwartale ta tendencja ulegnie pozytywnej zmianie.

Jednocześnie na kolejne okresy mogą mieć wpływ opóźnienia wejścia w życie nowego programu rządowego wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Obecnie, oprócz uzyskanych w/w decyzji, trwają prace nad uzyskaniem kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę na etap III osiedla Iskra VI.

W dalszym ciągu trwają prace weryfikacyjne możliwości zabudowy dla projektu Bulwarów Saskich – spodziewane zakończenie tych analiz nastąpi w 2013 roku.

We wrześniu uzyskano decyzję o pozwoleniu na użytkowanie osiedla w Nowej Woli. Trwa akcja marketingowa związana z ich oferowaniem na rynku.

Ważną i potencjalnie pozytywną informacją, ale dopiero od początku 2014 roku, wpływającą na plany sprzedaży dla całego sektora budownictwa mieszkaniowego jest ogłoszenie wstępnego planu rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego (mieszkanie dla młodych), a także sygnały o znacznym ustabilizowaniu się cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Zarząd ED invest S.A. przyjmuje te wiadomości jako stosunkowo neutralne, gdyż oferta Spółki charakteryzuje się wysoką jakością, zarówno pod względem materiałów budowlanych, wykonawstwa, aranżacji mieszkań, jak i ich lokalizacji i otaczającej infrastruktury. To wszystko oferujemy w bardzo atrakcyjnej cenie, głównie dzięki odpowiednio wykwalifikowanej kadrze posiadającej unikatowe doświadczenia oraz strategii działania Spółki dopasowanej do oczekiwań i gustów konsumentów. Minione lata potwierdziły, że przygotowana oferta mieszkaniowa ED invest S.A. cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem i popularnością wśród Klientów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 trzeciego kwartału 2013 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Zysk netto za rok obrotowy 2012 wyniósł 833 028,00 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 14 czerwca 2013 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 619 334,35 PLN na wypłatę dywidendy tj. 0,15 PLN na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 213 693,77 PLN na kapitał zapasowy.

Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 14 września 2013 roku przysługiwały akcje Spółki. Dywidend została wypłacona w dniu 24 września 2013 roku.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2013 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Po dniu 30 września 2013 roku nie wystąpiły zdarzenia nie ujęte w tym skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe.

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

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

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

Na podstawie decyzji i faktów zaistniałych po zamknięciu trzeciego kwartału 2013 roku dokonano korekty prognozy wyników na 2013 rok, którą opublikowano RB Nr 19 z dnia 28 października 2013 roku.

Z uwagi na przedłużające się procedury administracyjne toczące się przed Wojewodą Mazowieckim związane z protestem sąsiadów, nastąpiło opóźnienie w rozpoczęciu realizacji osiedla Iskra VI etap I. Dodatkowo konieczną okazała się, nieprzewidziana przez geologów, wymiana gruntu, co wpłynęło na powstałe przesunięcie realizacji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotny wpływ na wyniki obecnie, jak również w przyszłości, ma tempo sptywu środków z pozyskiwanych kredytów dla nabywców oraz czas ich pozyskania powodujące korektę wydłużającą okres realizacji.

Nie można pominąć również wpływu wynikającego z warunków na rynku kredytów, niepewności związanej ze stabilnością rynku pracy, które wpływają na popyt, wymuszając dostosowywanie dokumentacji do oczekiwań nabywców, które na bieżąco sygnalizuje zespół marketingu. Nie pozostaje to bez wpływu na czas realizacji projektów uwzględniających możliwości kredytowe potencjalnych nabywców.

Fakty te mają istotny wpływ na tegoroczne wyniki finansowe Spółki.

Zmiana terminu rozpoczęcia realizacji osiedla Iskra VI spowodowało opóźnienie w uruchomieniu inwestycji Wilga VII etap II. Przewidywany termin rozpoczęcia tej budowy to przełom roku 2013/2014. Realizacja ma trwać dwa lata, w zależności od możliwości uzyskania środków finansowych oraz tempa sprzedaży lokali.

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	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.09.2013 r.	Stan na dzień 30.06.2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijótek	182 002	179 806	2 196
Razem	10 298 570	10 296 374	2 196

Zmiany w strukturze pakietów akcji po 30 września 2013 r.

Akcjonariusz	Stan na dzień przekazania raportu	Stan na dzień 30.09.2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijótek	185 034	182 002	3 032
Razem	10 301 602	10 298 570	3 032

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SADEM, 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, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- b) dwu lub więcej postępowania dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowania odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowania 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 śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2013 roku nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. są dwaj Członkowie Zarządu Spółki, będący jednocześnie akcjonariuszami Spółki, z których każdy posiada poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu. 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 inwestycjami:

- Dywizjonu 303 - na podstawie zawartej w dniu 25 stycznia 2012 r. umowy na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie,
- Iskra VI etap I - na podstawie zawartej w dniu 14 maja 2013 r. umowy na realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie, przy ul. Jugostowiańskiej, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 20/PRD/13 wydanego dnia 31 stycznia 2013 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 32.100.000,00 PLN (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

opłaty z tytułu dzierżawy terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Ostateczne rozliczenie zostanie dokonane po protokołowym odbiorze Przedmiotu Umowy, tj. Protokołu Odbioru Technicznego i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez Spółkę gwarancji i rękojmi, a także przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców za roboty odebrane przez inspektorów nadzoru.

Warunki umowy 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.

Spółka zawarła dodatkowo umowę z firmą PPU „REDOX” Sp. z o.o. na wykonanie infrastruktury drogowej, mającą charakter umowy uzupełniającej.

Na dzień 30 września 2013 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 4 176 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 3 725 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 146 tys. PLN (dyskonto narastająco wyniosło 49 tys. PLN), kaucje krótkoterminowe 305 tys. PLN.

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

Spółka ED invest S.A. posiadała na dzień 30.09.2013 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko z tytułu udzielonej gwarancji usuwania usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważnej w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

W trzecim kwartale 2013 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2013 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 9 450 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w trzecim kwartale 2013 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku wzrosły o 85%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2013 roku wyniósł 2 978 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku był wyższy o 89%.

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013 roku był wyższy o 1 457 tys. PLN od zysku okresu porównawczego.

Zysk z działalności operacyjnej za okres trzeciego kwartału 2013 roku wyniósł 1 615 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku był wyższy o 1 342 tys. PLN.

Przychody finansowe zostały zrealizowane głównie z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe związane były głównie z pożyczką bankową i leasingiem. Strata na działalności finansowej za trzeci kwartał 2013 roku wyniosła 16 tys. PLN, a za porównywalny okres 2012 roku zysk wyniósł 107 tys. PLN.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za trzeci kwartał 2013 roku wyniósł 1 297 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2012 roku 315 tys. PLN.

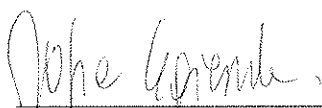
Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2013 roku wyniósł 1 559 tys. zł, a na koniec grudnia 2012 roku wyniósł 1 298 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

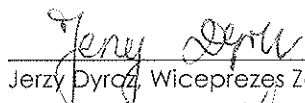
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



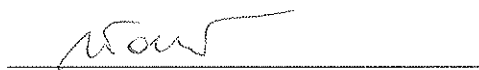
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania


Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 4 listopada 2013 roku

