

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO 30 CZERWCA 2013 ROKU

WARSZAWA, DNIA 19 SIERPNI 2013 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## **SPIS TREŚCI**

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	3
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	11
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	11
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	12
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	24
5. ZYSK NA AKCJĘ .....	24
6. SEGMENTY OPERACYJNE .....	24
7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	26
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	26
9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	27
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	27
11. DYWIDENDY .....	29
12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH .....	29
13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	29
14. REZERWY.....	30
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	32
16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	33
17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	34
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	35
19. ZATRUDNIENIE .....	35
20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	35
21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	36
22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA .....	38
23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	38
27. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	41

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
<i>Aktywa</i>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 476</b>	<b>2 199</b>	<b>1 845</b>
Wartości niematerialne	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	527	710	811
Należności	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 939	1 461	987
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	28	47
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>78 404</b>	<b>73 030</b>	<b>72 788</b>
Zapasy	3 300	3 653	3 653
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	70 620	65 173	53 605
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 696	2 832	4 006
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 563	1 298	11 363
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225	74	161
<b>Aktywa razem</b>	<b>80 880</b>	<b>75 229</b>	<b>74 633</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>45 616</b>	<b>47 175</b>	<b>46 773</b>
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 189	-1 188	-1 079
Kapitał zapasowy	45 109	44 895	44 895
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-939	833	322
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-939	833	322
<b>Zobowiązania</b>	<b>35 264</b>	<b>28 054</b>	<b>27 860</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 383</b>	<b>4 100</b>	<b>3 394</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	182	235	300
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	465	406	239
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 684	3 407	2 814
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	52	41
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>30 881</b>	<b>23 954</b>	<b>24 466</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	118	173	214
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 311	2 781	1 583
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	14 953	17 851	19 230
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 292	924	3 052
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	116	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	21	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 077	2 088	263
<b>Pasywa razem</b>	<b>80 880</b>	<b>75 229</b>	<b>74 633</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 026</b>	<b>21 705</b>	<b>10 026</b>
- od jednostek powiązanych	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	496	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	5 530	21 705	10 026
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>4 418</b>	<b>15 763</b>	<b>7 226</b>
- od jednostek powiązanych	3 808	8 141	2 938
Koszt sprzedanych produktów	429	-	-
Koszt sprzedanych usług	3 989	15 763	7 226
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 608</b>	<b>5 942</b>	<b>2 800</b>
Koszty sprzedaży	346	720	314
Koszty ogólnego zarządu	2 273	4 712	2 482
Pozostałe przychody operacyjne	153	344	247
Pozostałe koszty operacyjne	191	164	82
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 049</b>	<b>690</b>	<b>169</b>
Przychody finansowe	21	489	347
Koszty finansowe	112	129	96
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 140</b>	<b>1 050</b>	<b>420</b>
Podatek dochodowy	-201	217	98
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-939</b>	<b>833</b>	<b>322</b>
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-939</b>	<b>833</b>	<b>322</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
<b>Zysk (strata) netto</b>			
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-939</b>	<b>833</b>	<b>322</b>
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
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	-	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-939</b>	<b>833</b>	<b>322</b>

Nazwa Spółki: ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
01.01-30.06.2013	
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 30.06.2013 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2013</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2013</b>	-	214	-1	-	-	-	-1 772	-1 559
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 30.06.2013 roku	-	-	-	-	-	-	-939	-939
Pozostałe zmiany	-	-	-1	-	-	-	-	-1
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.06.2013</b>	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-939	45 616

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty 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	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Rozem
<b>Saldo na dzień 01.01.2012</b>	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejsicie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2012</b>	-	-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
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2012</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	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 30.06.2012 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
<b>Saldo na dzień 01.01.2012</b>	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2012</b>	-	-8 188	-949	-	-	-	6 652	-2 485
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 30.06.2012 roku	-	-	-	-	-	-	322	322
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-949	-	-	-	15 428	-949
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.06.2012</b>	635	44 895	-1 079	-	-	2 000	322	46 773

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 140</b>	<b>1 050</b>	<b>420</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-336</b>	<b>242</b>	<b>-1 755</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	101	196	94
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	81	-81	-86
Odsetki i prowizje	101	127	95
Udziały w zyskach (dywidendy)	-619	-	-1 858
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>-1 476</b>	<b>1 292</b>	<b>-1 335</b>
Zmiana stanu zapasów	353	-	-
Zmiana stanu należności	-4 311	-19 233	-8 839
Zmiana stanu zobowiązań	-1 941	748	2 890
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 849	3 214	1 259
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>1 474</b>	<b>-13 979</b>	<b>-6 025</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	171	171
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 474</b>	<b>-13 808</b>	<b>-5 854</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-7	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	12	12
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	-	-1 058	-949
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-2 917	-2 917
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-83	-73	-65
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-108	-283	-178
Odsetki zapłacone	-18	-47	-23
Dywidendy wypłacone	-	-1 858	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-209</b>	<b>-6 236</b>	<b>-4 132</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 265</b>	<b>-20 039</b>	<b>-9 974</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 298</b>	<b>21 337</b>	<b>21 337</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 563</b>	<b>1 298</b>	<b>11 363</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie pierwszego półrocza 2013 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego był następujący:

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

W trakcie pierwszego półrocza 2013 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 19 sierpnia 2013 roku.

## 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnane 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 fargi 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 I półrocze 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 czerwca 2013 roku. z zastosowaniem tych samych zasad co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Isłofne 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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, чеки 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	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 ufraczyły 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 skróconym éródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągień:	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 rezerwowo z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

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

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

Transakcja objęcia akcji lub udziałów za aport traktowana jest jako inwestycja nabyta w drodze przekazania innych niż środki pieniężne aktywów. Jeżeli zatem wartość akcji lub udziałów objętych za aport jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, powstają 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 bierne obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego pomimo, iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

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

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

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

#### Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Inwestycje Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

#### Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

#### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.06.2013 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 obciążona 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 30.06.2013 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 Odroczonej 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 2013 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

#### 5. 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	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
	PLN / akcje	PLN / akcje	PLN / akcje
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-939	833	322
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-939	833	322
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 438	12 484
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 438	12 484
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	-0,08	0,07	0,03
- rozwodniony	-0,08	0,07	0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	-0,08	0,07	0,03
- rozwodniony	-0,08	0,07	0,03

#### 6. SEGMENTY OPERACYJNE

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>5 530</b>	<b>496</b>	<b>6 026</b>
Sprzedaż na zewnątrz	5 530	496	6 026
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>3 989</b>	<b>429</b>	<b>4 418</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>1 541</b>	<b>67</b>	<b>1 608</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	2619
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	153
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	191
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 049</b>
Przychody finansowe	-	-	21
Koszty finansowe	-	-	112
<b>Zysk brutto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 140</b>

#### 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.
- Przedsiębiorstwo Budowlane „WARSKOP” – Janusz Stokłosa –Generalny Wykonawca zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2012 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>10 026</b>	<b>-</b>	<b>10 026</b>
Sprzedaż na zewnątrz	10 026	-	10 026
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>7 226</b>	<b>-</b>	<b>7 226</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>2 800</b>	<b>-</b>	<b>2 800</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	2796
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	247
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	82
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>169</b>
Przychody finansowe	-	-	347
Koszty finansowe	-	-	96
<b>Zysk brutto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>420</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

## 7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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 stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

## 8. 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
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2013 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-82	-	-82
Amortyzacja (-)	-	-2	-2	-97	-	-101
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013 roku</b>	-	17	6	504	-	527

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2012 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	7	-	502	-	509
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-6	-	-	-	-6
Amortyzacja (-)	-	-4	-4	-188	-	-196
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku</b>	-	19	8	683	-	710

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2012 roku</b>						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	502	-	502
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-2	-89	-	-94
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012 roku</b>	-	19	10	782	-	811

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym 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.

## 9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Spółka dokonała odpisów aktualizujących wartość należności w kwocie 2 tys. zł.

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość zapasów nie przekracza cen rynkowych.

W porównywalnym okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2012 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego należności na kwotę 16 tys. zł.

## 10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2013	na dzień 30.06.2012	na dzień 31.12.2012
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

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 30.06.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2013 roku	0,05	12 705 054	635 253	

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

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%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* 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 objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED Invest S.A.

### Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.06.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 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 Fijotek	179 806	164 072	15 734
<b>Razem</b>	<b>10 296 374</b>	<b>10 280 640</b>	<b>15 734</b>

### Zmiany w strukturze pakietów akcji po 30 czerwca 2013

Akcjonariusz	Stan na dzień przekazania raportu	Stan na dzień 30.06.2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijotek	179 806	179 806	-
<b>Razem</b>	<b>10 292 309</b>	<b>10 292 309</b>	-

## 11. DYWIDENDY

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 będą akcjonariusze, którym w dniu 14 września 2013 roku przysługiwać będą akcje Spółki. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 24 września 2013 roku.

## 12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie pierwszego półrocza 2013 roku ED invest S.A. nie dokonywała emisji i wykupu papierów dłużnych.

## 13. NARUSZENIE POSTANOWIENÍ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

#### 14. 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 30.06.2013 roku						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku</b>	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	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2013 roku, w tym:</b>	52	-	116	14	3 684	3 866
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 684	3 736
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	14	-	130

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						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku</b>	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	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:</b>	52	-	116	21	3 407	3 596
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 407	3 459
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	21	-	137

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza: zloty 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
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2012 roku</b>						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	562	576
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-24	-45
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2012 roku, w tym:</b>	41	-	110	14	2 814	2 979
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 814	2 855
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	14	-	124

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>

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 czerwca 2013 r. Spółka nie wykorzystała przyznanej kwoty 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. Lesznawola, 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>			
Z tyt. otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 093	1 093
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>1 093</b>	<b>1 093</b>	<b>1 093</b>

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 czerwca 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.

#### POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
<i>Od jednostek pozostałych:</i>			
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>

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

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

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

#### 16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIAZANYMI

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI 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
				uczelnione	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	2 496	-	-	-	-	3 808	-	-	77

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI 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
				uczelnione	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	1 733	-	-	-	-	8 141	-	-	39

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2012

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2012r.	Zobowiązania na 30.06.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2012r.	Zakupy w I pół. 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				uczelnione	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	1 300	-	-	-	-	2 938	-	-	14

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	960	480
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	134	243	128

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	176	305	160
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-

## 19. ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
Pracownicy umysłowi	14	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
Liczba pracowników przyjętych	-	4	2
Liczba pracowników zwolnionych	-	4	3
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

## 20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dniu bilansowym do dnia publikacji śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2013 roku w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku, zwiększyły się o 478 tys. PLN głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2013 roku wyniosły 70 620 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 5 447 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 1 136 tys. PLN w stosunku do końca 2012 roku.

Wartość zapasów na koniec I półrocza 2013 roku, w stosunku do końca 2012 roku zmniejszyły się o 353 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosił 2 563 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 1 265 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.06.2013 roku wyniósł 225 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 151 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2013 roku wyniosły 14 953 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 2 898 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.06.2013 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku o 108 tys. PLN w związku ze spłatą rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 277 tys. PLN w stosunku do końca 2012 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.06.2013 roku wyniosły 465 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 59 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2013 roku wyniosły 3 311 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2012 roku o 530 tys. PLN.

W I półroczu 2013 roku E ED invest S.A. osiągnęła stratę netto 939 tys. PLN. Strata na działalności operacyjnej za I półrocze 2013 wyniosła 1 049 tys. PLN, na działalności finansowej 91 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	86	86
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	153	258	161
- refaktury	81	76	41
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	1	8	1
- najem, dzierżawa	49	151	98
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	21	21
- inne	1	2	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>153</b>	<b>344</b>	<b>247</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	81	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	2	16	16
- należności	2	16	16
c) Pozostałe, w tym:	108	148	66
- darowizny	1	4	2
- refaktury	67	91	41
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywiny	-	1	1
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	26	9	8
- rezerwy na koszty	14	38	14
- inne	-	5	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>191</b>	<b>164</b>	<b>82</b>

### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
a) Odsetki	21	446	330
- bankowe	21	415	330
- inne	-	31	-
b) Pozostałe	-	43	17
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	43	17
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>21</b>	<b>489</b>	<b>347</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2012
<b>a) Odsetki, prowizje bankowe</b>	<b>83</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
- z tytułu otrzymanych pożyczek	83	-	-
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	-	65	65
<b>b) Pozostałe koszty finansowe</b>	<b>29</b>	<b>64</b>	<b>31</b>
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	11	7	7
- inne	18	57	24
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>112</b>	<b>129</b>	<b>96</b>

### 22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA

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

### 23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

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

W II kwartale (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.

W II kwartale 2013 roku rozpoczęto budowę I etapu Iskra VI (roboty ziemne i fundamentowe).

W tym czasie prowadzono analizy marketingowe oraz korekty dokumentacji w ramach nieistotnych zmian, wynikające ze wstępnego marketingu bezpośredniego z nabywcami mieszkań. Jednocześnie rozpoczęto rezerwacje lokali oraz przygotowanie umów sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

Zainteresowania poparte ilością zawartych umów wstępnych sprzedaży lokali osiedla Iskra VI etap I będą miały istotny wpływ na możliwość rozpoczęcia realizacji osiedla Wilga zad. 8. Pozytywne według przyjętych założeń wyniki sprzedaży umożliwiłyby rozpoczęcie realizacji osiedla Wilga VI zad. 8 jeszcze na przełomie III i IV kwartału.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne znaczenie będą miały również 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 kwartału 2013 roku wskazują na wysoki odsetek odmów banków na udzielanie kredytów. I nie wiadomo, czy w III 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, Spółka uzyskała w lipcu br. decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Iskra VI etap II, a w toku są prace dokumentacyjne dla etapu III i IV.

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

W II kwartale 2013 roku zakończono procedury formalno-prawne związane z podziałem domów w osiedlu Nowej Woli na mieszkania, w czerwcu rozpoczęto ich oferowanie 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, 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 objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**24. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)**

Nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

**25. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA**

Nie dotyczy Spółki.

**26. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW**

Nie dotyczy Spółki.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 27. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)

### WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013	za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012	za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013	za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	6 026	10 026	1 430	2 373
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 418	7 226	1 048	1 710
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 049	169	-249	40
Zysk (strata) brutto	-1140	420	-271	99
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	-939	322	-223	76
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-939	322	-223	76
Całkowity dochód netto za okres	-939	322	-223	76
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 474	-5 854	350	-1 386
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	12	-	3
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-209	-4 132	-50	-978
Przepływy pieniężne netto razem	1 265	-9 974	300	-2 361
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 483 921	12 386 687	12 483 921
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,08	0,03	-0,02	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,08	0,03	-0,02	0,01

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 30.06.2012
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	80 880	75 229	74 633	18 682	18 401	17 514
Zobowiązania długoterminowe	4 383	4 100	3 394	1 012	1 003	796
Zobowiązania krótkoterminowe	30 881	23 954	24 466	7 133	5 859	5 741
Kapitał własny	45 616	47 175	46 773	10 537	11 539	10 976
Kapitał akcyjny	635	635	635	147	155	149
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 437 632	12 483 921	12 386 687	12 437 632	12 483 921
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,68	3,79	3,75	0,85	0,93	0,88
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,68	3,79	3,75	0,85	0,93	0,88

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I półrocze 2013 i 2012 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.06.2013	4,3292
średni NBP 31.12.2012	4,0882
średni NBP 30.06.2012	4,2613

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

01.01-30.06.2013	4,2140
01.01-30.06.2012	4,2246

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

\_\_\_\_\_  
Zofia Egierska, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg

\_\_\_\_\_  
Barbara Banasiewicz, Główna Księgową

Warszawa, dnia 19.08.2013r.