

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 2011 ROKU DO 30 CZERWCA 2011 ROKU

WARSZAWA, DNIA 22 SIERPNI 2011 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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 .....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	12
6. ZYSK NA AKCJĘ .....	35
7. SEGMENTY OPERACYJNE .....	35
8. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	35
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	38
10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	40
11. KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	40
12. DYWIDENDY .....	42
13. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH .....	42
14. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	42
15. REZERWY .....	43
16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	45
17. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	47
18. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	47
19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	49
20. ZATRUDNIENIE .....	49
21. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	49
22. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	52
23. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA .....	54
25. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	55

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 741</b>	<b>536</b>	<b>865</b>
Wartości niematerialne	1	3	2
Wartość firmy			
Rzeczowe aktywa trwałe	464	299	470
Nieruchomości inwestycyjne			
Inwestycje w jednostkach zależnych			
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych			
Należności	244	234	242
Pożyczki udzielone			
Pochodne instrumenty finansowe			
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 032		151
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>148 713</b>	<b>74 204</b>	<b>119 895</b>
Zapasy	4 374	3 835	4 053
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	109 028	66 261	95 545
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 041	3 547	572
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			
Pożyczki udzielone			
Pochodne instrumenty finansowe			
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 079	448	19 641
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 191	113	84
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			
<b>Aktywa razem</b>	<b>150 454</b>	<b>74 740</b>	<b>120 760</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>44 348</b>	<b>21 095</b>	<b>42 196</b>
Kapitał podstawowy	635	500	635
Akcje / udziały własne			
Kapitał zapasowy	55 083	25 321	44 637
Pozostałe kapitały			
Niepodzielony wynik finansowy	-11 370	-4 726	-3 076
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 428	-9 024	-9 024
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 058	4 298	5 948
<b>Zobowiązania</b>	<b>106 106</b>	<b>53 645</b>	<b>78 564</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 592</b>	<b>25 875</b>	<b>10 297</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 033		2 887
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	134	165	189
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 503	2 017	2 570
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 892	3 288	4 621
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	26	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe			
Dotacje rządowe			
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		20 379	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>96 514</b>	<b>27 770</b>	<b>68 267</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 458		583
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	112	57	119
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 532	7 795	4 394
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	9 445	14 914	13 214
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	27	24	81
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 922	4 840	4 715
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	92		92
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	140	21
Dotacje rządowe			
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76 905		45 048
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży			
<b>Pasywa razem</b>	<b>150 454</b>	<b>74 740</b>	<b>120 760</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>13 472</b>	<b>22 117</b>	<b>51 554</b>
- od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży produktów			
Przychody ze sprzedaży usług	13 423	22 082	51 514
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	49	35	40
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>6 937</b>	<b>15 131</b>	<b>34 152</b>
- od jednostek powiązanych			
Koszt sprzedanych produktów			
Koszt sprzedanych usług	6 713	15 045	34 131
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	224	86	21
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 535</b>	<b>6 986</b>	<b>17 402</b>
Koszty sprzedaży	176	1 332	2 399
Koszty ogólnego zarządu	2 223	1 595	3 909
Pozostałe przychody operacyjne	201	1 626	1 850
Pozostałe koszty operacyjne	20	5	2 656
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności			
Koszty restrukturyzacji			
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 317</b>	<b>5 680</b>	<b>10 288</b>
Przychody finansowe	383	76	264
Koszty finansowe	252	2	1 966
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 448</b>	<b>5 754</b>	<b>8 586</b>
Podatek dochodowy	390	1 456	2 638
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>4 058</b>	<b>4 298</b>	<b>5 948</b>
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 058</b>	<b>4 298</b>	<b>5 948</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<b>Zysk (strata) netto</b>			
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>4 058</b>	<b>4 298</b>	<b>5 948</b>
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych			
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:			
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych			
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego			
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych			
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych			
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności			
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych			
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu			
<b>Całkowite dochody</b>	<b>4 058</b>	<b>4 298</b>	<b>5 948</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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 01.01.2011 ROKU DO 30.06.2011 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2011</b>	635	44 637					12 352	57 624
Zmiany zasad (polityki) i rachunkowości w związku z przejściem na MSR/MSSF							-15 428	-15 428
<b>Bilans otwarcia wg MSR/MSSF</b>	635	44 637	0	0	0	0	-3 076	42 196
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2011</b>	0	10 446	0	0	0	0	-8 294	2 152
Emisja akcji								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								
Wycena opcji (program płatności akcjami)								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								
Dywidendy							-1 906	-1 906
Przeказanie wyniku finansowego na kapitał Razem transakcje z właścicielami		10 446					-10 446	0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2011 roku							4 058	4 058
<b>Inne całkowite dochody:</b>								
Przeszacowanie środków finansowych								
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								
Razem całkowite dochody								
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeliczanych środków finansowych)								
<b>Saldo na dzień 30.06.2011</b>	635	55 083	0	0	0	0	-11 370	44 348

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2010 ROKU DO 30.06.2010 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2010</b>	500	16 001					9 320	25 821
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w związku z przejściem na MSR/MSSF							-9 024	-9 024
<b>Bilans otwarcia wg MSR/MSSF</b>	500	16 001	0	0	0	0	296	16 797
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2010</b>	0	9 320	0	0	0	0	-5 022	4 298
Emisja akcji								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)								
Wycena opcji (program płatności akcjami)								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								
Dywidendy								
Przeказanie wyniku finansowego na kapitał		9 320					-9 320	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2010 roku							4 298	4 298
<b>inne całkowite dochody:</b>								
Przeszacowanie środków 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								
Razem całkowite dochody								
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								
<b>Saldo na dzień 30.06.2010</b>	500	25 321	0	0	0	0	-4 726	21 095



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2010 ROKU DO 31.12.2010 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2010</b>	500	16 001					9 320	25 821
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w związku z przejściem na MSR/MSSF							-9 024	-9 024
<b>Bilans obwarcia wg MSR/MSSF</b>	500	16 001	0	0	0	0	296	16 797
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2010</b>	135	28 636	0	0	0	0	-3 372	25 399
Emisja akcji	135	20 153						20 288
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		9 320					-9 320	0
Wycena opcji (program płatności akcjami)								
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								
Dywidendy								
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								
Razem transakcje z właścicielami								
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2010 roku							5 948	5 948
Pozostałe zmiany		-837						-837
<b>Inne całkowite dochody:</b>								
Przeszacowanie środków 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								
Razem całkowite dochody								
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeliczanych środków trwałych)								
<b>Saldo na dzień 31.12.2010</b>	635	44 637	0	0	0	0	-3 076	42 196

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>4 058</b>	<b>4 298</b>	<b>5 948</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-1 675</b>	<b>42</b>	<b>159</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	1	2
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy			
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych			
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	82	45	113
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-17	-6	-6
(Zysk) strata na sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (przeznaczonych do obrotu)			
Zyski (straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej			
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej			
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych			
Odsetki	165	2	50
Udziały w zyskach (dywidendy)	-1 906		
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>2 383</b>	<b>4 340</b>	<b>6 107</b>
Zmiana stanu zapasów	-321	-191	-409
Zmiana stanu należności	-13 954	-24 436	-50 752
Zmiana stanu zobowiązań	-5 545	7 665	3 048
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	30 139	11 836	37 693
Inne korekty			
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>12 702</b>	<b>-786</b>	<b>-4 313</b>
Zapłacone odsetki			
Zapłacony podatek dochodowy			
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>12 702</b>	<b>-786</b>	<b>-4 313</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-4	-4
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-77		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	47	47
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych			
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Wydatki na nabycie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu			
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu			

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wydatki na nabycie jednostek zależnych			
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych			
Wydatki inne - dopłata do kapitału			
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych			
Pożyczki udzielone			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych			
Otrzymane odsetki			
Otrzymane dywidendy			
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-60</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			19 451
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			
Nabycie akcji własnych			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Spłaty obligacji			
Spłaty odsetek od obligacji			
Wykup dłużnych papierów wartościowych			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek			3 500
Spłaty kredytów i pożyczek			
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek			
Wpływy z tytułu odsetek od lokat			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-62	-27	-179
Odsetki zapłacone	-142	-2	-81
Dywidendy wypłacone			
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-204</b>	<b>-29</b>	<b>22 691</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>12 438</b>	<b>-772</b>	<b>18 421</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>19 641</b>	<b>1 220</b>	<b>1 220</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>32 079</b>	<b>448</b>	<b>19 641</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

W pierwszym półroczu 2011 roku Zarząd Spółki pracował w składzie: Pani Zofia Egierska jako Prezes, Pan Jerzy Dyrz, Pan Marek Uzdowski, Pan Zbigniew Wasilewski jako Wiceprezesi.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Raport za I półrocze 2011 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. Nr 33 poz. 259 z późn. zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzenia Komisji Europejskiej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Zgodnie z MSSF 1 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w taki sposób, jak gdyby Spółka zawsze stosowała MSSF.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2011 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Spółka sporządzała dotychczas swoje sprawozdania finansowe zgodnie z PSR. Z dniem 1 stycznia 2011 roku sprawozdania finansowe ED Invest S.A. sporządzane są zgodnie z MSR/MSSF na podstawie art.45. ust.1a ustawy o rachunkowości. Decyzja została podjęta w celu doprowadzenia do tego, aby zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy, czy też przepływy pieniężne Spółki były bardziej przydatne, wiarygodne i porównywalne z sytuacją innych spółek publicznych, których znacząca większość sporządza swoje sprawozdania zgodnie z MSSF.

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

#### **4. ISTOTNE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

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

##### *Wartości niematerialne i prawne*

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.

##### *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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

#### *Instrumenty finansowe*

Pożyczki i należności - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku (różnica do kategorii aktywów utrzymywanych do terminu zapadalności) Jednostka nie ma obowiązku wykazywać intencji utrzymania do terminu zapadalności (różnica do kategorii aktywów utrzymywanych do terminu zapadalności) - 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 - inne zobowiązania 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

#### *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. Rozchód zapasów wycenia się metodą FIFO za wyjątkiem :

- grunty - według udziału w nieruchomości
- produkty gotowe: mieszkania, lokale użytkowe, garaże - według udziału w nieruchomości.

#### *Należności*

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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 zafakturowanych tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania.

#### *Środki pieniężne*

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

#### *Rozliczenia międzyokresowe aktywne*

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

#### *Kapitał własny*

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

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

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

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

Na kapitał rezerwowo z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

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

#### Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

#### 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.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

#### Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Inwestycje Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego ryczałtowe koszty realizacji kontraktu, a następnie ustala się relację wycenionych prac w stosunku do wartości kontraktu ogółem.

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:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

#### *Leasing operacyjny*

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednio, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w 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:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. trwania umowy leasingu,

2. czasu użytkowania.

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

1. w wartości godziwej,

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

#### Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca 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 protokólnego przekazania nabywcy lokalu jeżeli są spełnione wszystkie poniższe warunki:

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5. NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE

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

- Zmiana do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez RMSR lub KIMSF, a nie weszły jeszcze w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd spółki nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 6. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W dniu 25 lipca 2011 roku Zarząd Spółki ED invest S.A. podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki rachunkowości z dniem 01 stycznia 2011 roku w związku z przejściem na MSR/MSSF.

## 7. ZASTOSOWANIE MSSF PO RAZ PIERWSZY

Przejście na MSSF: Wpływ na kapitały na 1 stycznia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>6 843</b>	<b>-6 401</b>	<b>442</b>	
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne			0	
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>192</b>	
<b>1</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>192</b>	
a	grunty			0	
b	grunty kopaliniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25		25	
d	urządzenia techniczne i maszyny	9		9	
e	Środki transportu	158		158	
<b>2</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>			<b>0</b>	
<b>III</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	
<b>1</b>	<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>			<b>0</b>	
<b>2</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>225</b>	<b>225</b>	
a	w jednostkach stowarzyszonych			0	
b	w jednostkach zależnych			0	
c	w pozostałych jednostkach			0	
d	Inne inwestycje długoterminowe			0	
e	Należności długoterminowe - kaucje		225	225	1
<b>IV</b>	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>6 651</b>	<b>-6 626</b>	<b>25</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>40 230</b>	<b>10 112</b>	<b>50 342</b>	
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>2 855</b>	<b>789</b>	<b>3 644</b>	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 855		2 855	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		789	789	3
5	Produkty gotowe i półprodukty				
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>36 155</b>	<b>9 323</b>	<b>45 478</b>	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		44 443	44 443	4
2	Należności z tytułu dostaw i usług	537		537	
3	Należności pozostałe	35 618	35 120	498	
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia m- okres.	34 916	-34 820	96	6
	w tym: zaliczki na dostawy				
	W tym: inne	702	- 300	402	5
4	Należności z tytułu odsetek				

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5	Należności z tytułu podatku dochodowego			
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 220</b>		<b>1 220</b>
1	Pożyczki krótkoterminowe			
2	Papiery wartościowe			
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 220		1 220
IV	<b>Aktywa trwale przeznaczone do zbycia</b>			
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>47 073</b>	<b>3 711</b>	<b>50 784</b>

A	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>25 821</b>	<b>-9 024</b>	<b>16 797</b>	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych				
II	<b>Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>25 821</b>	<b>-9 024</b>	<b>16 797</b>	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	500		500	
2	Kapitał zapasowy	16 001		16 001	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0	
4	<b>Kapitały (fundusze) rezerwowe</b>			0	
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			0	
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe				
5	<b>Zyski zatrzymane</b>		<b>-1 063</b>	<b>-1 063</b>	7
6	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 320</b>	<b>-7 961</b>	<b>1 359</b>	8
B	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>11 916</b>	<b>1 575</b>	<b>13 491</b>	
I	<b>Zadłużenie długoterminowe</b>	<b>9 993</b>	<b>1 615</b>	<b>11 608</b>	
1	Pożyczki i kredyty bankowe			0	
2	Leasing finansowy	10		10	
3	Kaucje długoterminowe		1 615	1 615	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 983		9 983	
II	<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>1 923</b>	<b>-40</b>	<b>1 883</b>	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26		26	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczoney	1 897	-40	1 857	10
C	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>9 336</b>	<b>11 160</b>	<b>20 496</b>	
I	<b>Zadłużenie krótkoterminowe</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	
1	Pożyczki i kredyty bankowe			0	
2	Leasing finansowy	46		46	
II	<b>Część krótkoterminowa rezerw długoterminowych</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>141</b>	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych			0	
2	Pozostałe rezerwy	141		141	
2	<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>9 149</b>	<b>11 160</b>	<b>20 309</b>	
b	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 563		2 563	
c	Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		13 119	13 119	11
d	Zobowiązania pozostałe	6 563	-1 959	4 604	12
E	Zobowiązania z tytułu odsetek				
f	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	23		23	
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>47 073</b>	<b>3 711</b>	<b>50 784</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Opis :

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 -Odwrócenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej

Korekta nr 4 -przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 5 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej

Korekta nr 6 - Na wartość korekty składają się:

- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
- przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
- przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną

Korekta nr 7 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 9 - Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej i zdyskontowanie

Korekta nr 10 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 11 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną

Korekta nr 12 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Przebieg na MSSF: Wpływ na kapitały na 30 czerwca 2010**

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>10 824</b>	<b>-10 288</b>	<b>536</b>	
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne	3		3	
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>299</b>	<b>0</b>	<b>299</b>	
1	<b>Środki trwałe</b>	<b>299</b>	<b>0</b>	<b>299</b>	
a	grunty			0	
b	grunty kopalniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23		23	
d	urządzenia techniczne i maszyny	5		5	
e	Środki transportu	271		271	
2	Środki trwałe w budowie			0	
III	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	
1	Nieruchomości inwestycyjne			0	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0	234	234	
a	w jednostkach stowarzyszonych			0	
b	w jednostkach zależnych			0	
c	w pozostałych jednostkach			0	
d	Inne inwestycje długoterminowe			0	
e	Należności długoterminowe - kaucje		234	234	1
IV	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>10 522</b>	<b>-10 522</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>62 622</b>	<b>11 582</b>	<b>74 204</b>	
I	<b>Zapasy</b>	<b>2 855</b>	<b>980</b>	<b>3 835</b>	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 855		2 855	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		980	980	3
5	Produkty gotowe i półprodukty			0	
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>59 319</b>	<b>10 602</b>	<b>69 921</b>	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		66 261	66 261	4
1	Należności z tytułu dostaw i usług	2 494		2 494	
2	Należności pozostałe	56 825	-55 659	1 166	
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia m- okres.	55 472	-55 359	113	6
	w tym: zaliczki na dostawy				
	W tym: inne	1 353	-300	1 053	5
3	Należności z tytułu odsetek				
4	Należności z tytułu podatku dochodowego				
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>448</b>		<b>448</b>	
1	Pożyczki krótkoterminowe				
2	Papiery wartościowe				
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	448		448	
IV	<b>Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia</b>				

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

AKTYWA RAZEM		73 446	1 294	74 740	
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>33 741</b>	<b>-12 646</b>	<b>21 095</b>	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych				
II	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	33 741	-12 646	21 095	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	500		500	
2	Kapitał zapasowy	25 321		25 321	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)				
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe				
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny				
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe				
5	Zyski zatrzymane		-9 024	-9 024	7
6	Zysk (strata) netto	7 920	-3 622	4 298	8
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>24 442</b>	<b>1 433</b>	<b>25 875</b>	
I	Zadłużenie długoterminowe	20 544	2 017	22 561	
1	Pożyczki i kredyty bankowe				
2	Leasing finansowy	165		165	
3	Kaucje długoterminowe		2 017	2 017	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 379		20 379	
II	Rezerwy długoterminowe	3 898	-584	3 314	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26		26	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczony	3 872	-584	3 288	10
<b>C</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>15 263</b>	<b>12 507</b>	<b>27 770</b>	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	57	0	57	
1	Pożyczki i kredyty bankowe			0	
2	Leasing finansowy	57		57	
II	Część krótkoterminowa rezerw długoterminowych	140	0	140	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych			0	
2	Pozostałe rezerwy	140		140	
<b>2</b>	<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>15 066</b>	<b>12 507</b>	<b>27 573</b>	
b	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 795		7 795	
c	Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		14 914	14 914	11
d	Zobowiązania pozostałe	7 247	-2 407	4 840	12
E	Zobowiązania z tytułu odsetek				
f	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	24		24	
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>73 446</b>	<b>1 294</b>	<b>74 740</b>	

Opis :

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Korekta nr 3 -Odwrócenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej
- Korekta nr 4 -przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych
- Korekta nr 5 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej
- Korekta nr 6 - Na wartość korekty składają się:
- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
  - przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
  - przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną
- Korekta nr 7 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych
- Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych
- Korekta nr 9 - Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta
- Korekta nr 10 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych
- Korekta nr 11 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną
- Korekta nr 12 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Wplyw na kapitały na 31 grudnia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>17 226</b>	<b>-16 361</b>	<b>865</b>	
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne	2		2	
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	
1	<b>Środki trwałe</b>	<b>470</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	
a	grunty			0	
b	grunty kopalniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21		21	
d	urządzenia techniczne i maszyny	2		2	
e	Środki transportu	447		447	
2	<b>Środki trwałe w budowie</b>				
III	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	
1	<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>			<b>0</b>	
2	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>242</b>	
a	w jednostkach stowarzyszonych				
b	w jednostkach zależnych				
c	w pozostałych jednostkach				
d	Inne inwestycje długoterminowe				
e	Należności długoterminowe - kaucje		242	242	1
IV	<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>16 684</b>	<b>-16 533</b>	<b>151</b>	<b>2</b>
V	<b>Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>70</b>	<b>-70</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>110 285</b>	<b>9 610</b>	<b>119 895</b>	
I	<b>Zapasy</b>	<b>2 649</b>	<b>1 404</b>	<b>4 053</b>	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 649		2 649	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		1 404	1 404	4
5	Produkty gotowe i półprodukty				
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>87 995</b>	<b>8 206</b>	<b>96 201</b>	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		95 545	95 545	
1	Należności z tytułu dostaw i usług	105		105	
2	Należności pozostałe	87 890	- 87 339	551	
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia m- okres.	87 123	-87 039	84	7
	w tym: zaliczki na dostawy				
	W tym: inne	767	-300	467	6
3	Należności z tytułu odsetek				
4	Należności z tytułu podatku dochodowego				
III	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>19 641</b>	<b>0</b>	<b>19 641</b>	
1	Pożyczki krótkoterminowe			0	
2	Papiery wartościowe			0	
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 641		19 641	
IV	<b>Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia</b>				
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>127 511</b>	<b>-6 751</b>	<b>120 760</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>57 624</b>	<b>-15 428</b>	<b>42 196</b>	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych				
II	<b>Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>57 624</b>	<b>-15 428</b>	<b>42 196</b>	
1	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>635</b>		<b>635</b>	
2	Kapitał zapasowy	44 637		44 637	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)				
4	<b>Kapitały (fundusze) rezerwowe</b>				
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny				
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe				
5	<b>Zyski zatrzymane</b>		<b>-9 024</b>	<b>-9 024</b>	8
6	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>12 352</b>	<b>-6 404</b>	<b>5 948</b>	9
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>11 861</b>	<b>-1 564</b>	<b>10 297</b>	
I	<b>Zadłużenie długoterminowe</b>	<b>3 272</b>	<b>2 374</b>	<b>5 646</b>	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	2 917	-30	2 887	10
2	Leasing finansowy	355	-166	189	11
3	Kaucje długoterminowe		2 570	2 570	12
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
II	<b>Rezerwy długoterminowe</b>	<b>8 589</b>	<b>-3 938</b>	<b>4 651</b>	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30		30	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczony	8 559	-3 938	4 621	13
<b>C</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>				
I	<b>Zadłużenie krótkoterminowe</b>	<b>641</b>	<b>61</b>	<b>702</b>	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	583		583	
2	Leasing finansowy	58	61	119	14
II	<b>Część krótkoterminowa rezerw długoterminowych</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	92		92	
2	Pozostałe rezerwy	21		21	
<b>2</b>	<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>57 272</b>	<b>10 180</b>	<b>67 452</b>	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 394		4 394	
b	Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		13 214	13 214	15
c	Zobowiązania pozostałe	7 749	-3 034	4 715	16
d	Zobowiązania z tytułu odsetek			0	
e	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	81		81	
f	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45 048		45 048	
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>127 511</b>	<b>-6 751</b>	<b>120 760</b>	

Opis :

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 3 -Korekta ujęcia leasingu finansowego

Korekta nr 4 -Odwrocenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej

Korekta nr 5 -przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 6 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej

Korekta nr 7 - Na wartość korekty składają się:

- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
- przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
- przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną

Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 9 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych, korekta leasingu finansowego

Korekta nr 10 - Wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia

Korekta nr 11 - Korekta leasingu finansowego

Korekta nr 12 - Przesunięcie ze zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 13 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 14 - Korekta leasingu finansowego

Korekta nr 15 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną

Korekta nr 16 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Przejęcie na MSSF: Przekształcenie rachunku zysków i strat na dzień 30.06.2010**

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
	<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>A</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>31 828</b>	<b>-9 711</b>	<b>22 117</b>
	- od jednostek powiązanych				
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1	31 793	-9 711	22 082
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		35		35
<b>B</b>	<b>Koszty własny sprzedaży</b>		<b>24 517</b>	<b>-9 386</b>	<b>15 131</b>
	- od jednostek powiązanych				
	Koszty sprzedanych produktów i usług	2	24 431	-9 386	15 045
	Koszty sprzedanych towarów i materiałów		86		86
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>7 311</b>	<b>-325</b>	<b>6 986</b>
	Koszty sprzedaży		1 332		1 332
	Koszty ogólnego zarządu		1 595		1 595
	Pozostałe przychody operacyjne		1 626		1 626
	Pozostałe koszty operacyjne		5		5
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności				
	Koszty restrukturyzacji				
<b>D</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>6 005</b>	<b>-325</b>	<b>5 680</b>
	Przychody finansowe	3	21	55	76
	Koszty finansowe		2		2
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
<b>E</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 024</b>	<b>-270</b>	<b>5 754</b>
	Podatek dochodowy	4	-1 895	3 351	1 456
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>7 919</b>	<b>-3 621</b>	<b>4 298</b>
	<i>Działalność zaniechana</i>				
	Strata netto z działalności zaniechanej				
<b>G</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>7 919</b>	<b>-3 621</b>	<b>4 298</b>

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 -Dyskonto kaucji

Korekta nr 4 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Przejsie na MSSF: Przekształcenie rachunku zysków i strat na dzień 31.12.2010**

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
	<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>A</b>	<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>61 988</b>	<b>-10 434</b>	<b>51 554</b>
	- od jednostek powiązanych				
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1	61 948	-10 434	51 514
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		40		40
<b>B</b>	<b>Koszt własny sprzedaży</b>		<b>44 010</b>	<b>-9 858</b>	<b>34 152</b>
	- od jednostek powiązanych				
	Koszt sprzedanych produktów i usług	2	43 989	-9 858	34 131
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów		21		21
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>17 978</b>	<b>-576</b>	<b>17 402</b>
	Koszty sprzedaży		2 399		2 399
	Koszty ogólnego zarządu	3	3 923	-14	3 909
	Pozostałe przychody operacyjne		1 850		1 850
	Pozostałe koszty operacyjne		2 656		2 656
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności				
	Koszty restrukturyzacji				
<b>D</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>10 850</b>	<b>-562</b>	<b>10 288</b>
	Przychody finansowe	4	97	167	264
	Koszty finansowe		1 966		1 966
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
<b>E</b>	<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>8 981</b>	<b>-395</b>	<b>8 586</b>
	Podatek dochodowy	5	-3 371	6 009	2 638
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>12 352</b>	<b>-6 404</b>	<b>5 948</b>
	<i>Działalność zaniechana</i>				
	Strata netto z działalności zaniechanej				
<b>G</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>12 352</b>	<b>-6 404</b>	<b>5 948</b>

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 - korekta leasingu finansowego

Korekta nr 4 -Dyskonto kaucji, wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia

Korekta nr 5 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Przejsie na MSSF: Sprawozdanie z przeplywów pieniężnych na dzień 30.06.2010**

lp	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
<b>A</b>	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>		7 920	-3 622	4 298
	<b>Korekty:</b>		42	0	42
	Amortyzacja wartości niematerialnych		1		1
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych		45		45
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-6		-6
	Odsetki		2		2
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>		7 962	-3 622	4 340
	Zmiana stanu zapasów	1		-191	-191
	Zmiana stanu należności	2	-2 609	-21 827	-24 436
	Zmiana stanu zobowiązań	3	5 916	1 749	7 665
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4	-12 055	23 891	11 836
	<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>		-786	0	-786
	<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		-786	0	-786
<b>B</b>	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-4		-4
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych				
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		47		47
	<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		43	0	43
<b>C</b>	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek				0
	Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-27		-27
	Odsetki zapłacone		-2		-2
	<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		-29	0	-29
<b>D</b>	<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		-772	0	-772
<b>E</b>	<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		1 220		1 220
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		448		448

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych, zdyskontowanie kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 3 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych, dyskonto kaucji

Korekta nr 4 -Przesunięcie należności i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

**Przejsie na MSSF: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2010**

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
<b>A</b>	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>		12 352	-6 404	5 948
	<b>Korekty:</b>		810	-651	159
	Amortyzacja wartości niematerialnych		2		2
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych		113		113
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-6		-6
	Odsetki		701	-651	50
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>		13 162	-7 055	6 107
	Zmiana stanu zapasów	1	206	-615	-409
	Zmiana stanu należności	2	366	-51 118	-50 752
	Zmiana stanu zobowiązań	3	3 431	-383	3 048
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	4	-20 606	58 299	37 693
	<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>		-3 441	-872	-4 313
	<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		-3 441	-872	-4 313
<b>B</b>	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		-394	390	-4
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych				
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		6	41	47
	<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		-388	431	43
<b>C</b>	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy netto z tytułu emisji akcji		19 451		19 451
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		3 500		3 500
	Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego			-179	-179
	Odsetki zapłacone		-701	620	-81
	<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		22 250	441	22 691
<b>D</b>	<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		18 421	0	18 421
<b>E</b>	<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		1 220		1 220
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		19 641		19 641

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych, zdyskontowanie kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 3 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych, dyskonto kaucji

Korekta nr 4 -Przesunięcie należności i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych.

## 8. 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	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2011 PLN / akcję	od 01.01 do 30.06.2010 PLN / akcję	od 01.01 do 31.12.2010 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4058	4298	5948
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	4058	4298	5948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12705	12705	12705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12705	12705	12705
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	0,32	0,34	0,47
- rozwodniony	0,32	0,34	0,47
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	0,32	0,34	0,47
- rozwodniony	0,32	0,34	0,47

## 9. 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.

## 10. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Za okres od 1.01 do 30.06.2011 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku			2		2
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia					0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-1		-1
Pozostałe zmiany					0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2011 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Za okres od 1.01 do 30.06.2010 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku					0
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			4		4
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-1		-1
Pozostałe zmiany					0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2010 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Za okres od 1.01 do 31.12.2010 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku					0
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			4		4
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrócenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-2		-2
Pozostałe zmiany					0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych i prawnych są oprogramowania komputerowe.

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

## 11. 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 30.06.2011 roku</b>						0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku</b>		21	2	447		470
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		6	14	57		77
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-1		-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu ufraty wartości (-)						0
Odwroćenie odpisów aktualizujących						0
Amortyzacja (-)			-2	-78		-82
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2011 roku</b>	0	25	14	425	0	464

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2010 roku</b>						0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku</b>		25	9	158		192
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia				193		193
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania						0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-41		-41
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu ufraty wartości (-)						0
Odwroćenie odpisów aktualizujących			-4	-39		-45
Amortyzacja (-)						0
Pozostałe zmiany						0
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2010 roku</b>	0	23	5	271	0	299

ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Nazwa Spółki:	01.01-30.06.2011	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	Waluta sprawozdawcza:	
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
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2010 roku</b>						<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192</b>
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						<b>0</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			432			<b>432</b>
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania						<b>0</b>
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)			-41			<b>-41</b>
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						<b>0</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						<b>0</b>
Odwrocenie odpisów aktualizujących						<b>0</b>
Amortyzacja (-)	-4	-7	-102			<b>-113</b>
Pozostałe zmiany						<b>0</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>447</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>470</b>

Składniki rzeczowego majątku trwałego o wartości bilansowej nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 12. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym śródrocznym sprawozdaniem finansowym oraz w porównywalnym okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2010 ED Invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

## 13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
Liczba akcji	12 705 054	10 000 000	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>635 253</b>	<b>500 000</b>	<b>635 253</b>

### 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 01.01.2010 roku	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2010 roku	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
emisja akcji serii B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
emisja akcji serii C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2010 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

### Struktura akcjonariuszy według stanu na dzień 30.06.2011r.

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA (%)
Zofia Egierska	2 553 160	20,1	2 553 160	20,1
Jerzy Dyrz	2 553 143	20,1	2 553 143	20,1
Marek Uzdowski	2 503 100	19,7	2 503 100	19,7
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	19,7	2 503 100	19,7
Osoba prawna	156 853	1,23	156 853	1,23
Akcjonariusze drobni	2 435 698	19,17	2 435 698	19,17
Razem	12 705 054	100	12 705 054	100

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

### Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji ED Invest S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

#### 14. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2010 wyniósł 12.351,701,67 PLN. Na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 22 czerwca 2011 roku zysk został przeznaczony po części na wypłatę dywidendy w kwocie 1.905.758,10 PLN , a pozostała kwota na kapitał zapasowy. Dywidenda wyniosła 0,15 PLN na jedną akcję spółki, a uprawnieni do niej byli akcjonariusze, którym w dniu 11 lipca 2011 roku przysługiwały akcje spółki. Wypłata nastąpiła w dniu 25 lipca 2011 roku.

#### 15. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie pierwszego półrocza 2011 roku ED invest S.A. nie dokonywała emisji i wykupu papierów dłużnych.

#### 16. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

## 17. REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2011 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku</b>	30		92	21	4621	4764
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)						0
Rezerwy utworzone					1271	1271
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)						0
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2011 roku, w tym:</b>	30	0	92	21	5892	6035
- rezerwy długoterminowe	30				5892	5922
- rezerwy krótkoterminowe			92	21		113

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2010 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku</b>	26			140	1857	2023
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)						0
Rezerwy utworzone					1431	1431
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)						0
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2010 roku, w tym:</b>	26	0	0	140	3288	3454
- rezerwy długoterminowe	26				3288	3314
- rezerwy krótkoterminowe			0	140		140

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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 31.12.2010 roku						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku</b>	26			140	1857	2023
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)						0
Rezerwy utworzone	4		92	21	2764	2881
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)				-140		-140
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2010 roku, w tym:</b>	30	0	92	21	4621	4764
- rezerwy długoterminowe	30				4621	4651
- rezerwy krótkoterminowe			92	21		113

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 18. ZOBOWIĄZANIA 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 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<b>Wobec jednostek powiązanych:</b>			
Poręczenie spłaty pożyczki i kredytu			
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych i innych			
<b>Jednostki powiązane razem</b>			
<b>Wobec jednostek pozostałych:</b>			
Poręczenie spłaty pożyczki i kredytu			
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych i innych			
Poręczenie gwarancji kontraktowych			
Gwarancje należytego wykonania kontraktu			
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	1617	2704	2704
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	1617	2704	2704
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>1617</b>	<b>2704</b>	<b>2704</b>

### POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<b>Wobec jednostek pozostałych:</b>			
Weksel własny in blanco z tytułu prawidłowej realizacji umowy budowlanej		1300	1300
Hipoteka umowna zwykła na zabezpieczenie płaty kredytu 3,5 mln PLN - wartość kredytu w bilansie			
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	1750		1750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	1500		1500
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	3250	1300	4550
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>3250</b>	<b>1300</b>	<b>4550</b>

Zobowiązania warunkowe z tytułu zaciągniętego kredytu w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500 tys. zł., termin spłaty do 23 sierpnia 2013 roku, odsetki płatne od 30 września 2010 roku, kapitał płatny od 30 września 2011 roku w 23 ratach, WIBOR 1M + 3,5 p. p.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy oraz deklaracja wekslowa
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego
- 5) Hipoteka umowna zwykła w kwocie 3.500 tys. PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.750 tys. PLN na nieruchomości w Nowej Woli
- 6) Hipoteka łączna na lokalach mieszkaniowych o wartości z wyceny min. 1.500 tys. PLN, wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"

Z tytułu zaciągniętego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 500 tys. PLN., termin spłaty do 23 sierpnia 2011 roku, odsetki WIBOR 1M + 3,7 p. p.

- 1) Weksel własny In blanco oraz deklaracja wekslowa
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego.

#### NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANEJ GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<i>Od jednostek powiązanych</i>			
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	0	1 032	1 032
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>0</b>	<b>1 032</b>	<b>1 032</b>

#### POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2011	na dzień 30.06.2010	na dzień 31.12.2010
<i>Od jednostek pozostałych:</i>			
Hipoteka na zabezpieczenie kar umownych - umowa z Plano Sp. z o.o.	20 000		
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot opłaty - umowa z Plano Sp. z o.o.	3 320		
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów - umowa z Plano Sp. z o.o.	20 000		
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>43 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>43 320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 19. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

## 20. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2011**

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2011r.	Zobowiązania na 30.06.2011r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2011r.	Zakupy w 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		1667						5925		

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2010**

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2010r.	Zobowiązania na 30.06.2010r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.-30.06.2010r.	Zakupy w okresie 01.01.-30.06.2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		8274						13782		

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2010**

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2010r.	Zobowiązania na 31.12.2010r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2010r.	Zakupy w 2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		4357						33279		



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 21. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

Wyszczególnienie	Za okres od 1.01.2011 do 30.06.2011	Za okres od 1.01.2010 do 30.06.2010	Za okres od 1.01.2010 do 31.12.2010
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	397	1 116
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	96	58	154

### Dodatkowe świadczenia - polisy ubezpieczeniowe

Wyszczególnienie	Za okres od 1.01.2011 do 30.06.2011	Za okres od 1.01.2010 do 30.06.2010	Za okres od 1.01.2010 do 31.12.2010
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	122	60	180
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej			

## 22. ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Pracownicy umysłowi	13	12	12
Pracownicy fizyczni			
<b>Razem</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	3		1
Liczba pracowników zwolnionych	2		
<b>Razem</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

### Zawarte znaczące umowy

#### 1. Umowa z Copernicus Securities SA

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 sierpnia 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A., z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA dotyczące pośrednictwa Domu Maklerskiego Copernicus Securities SA w skupie akcji własnych Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na mocy porozumienia Copernicus zobowiązuje się do skupu akcji Spółki, na rachunek własny na zlecenie ED invest S.A. wyłącznie na rynku regulowanym GPW, w zwykłych transakcjach sesyjnych i ich sukcesywnej sprzedaży Spółce w transakcjach pakietowych (sesyjnych lub pozasesyjnych) lub w inny sposób umożliwiającą identyfikację stron transakcji.

Skup akcji będzie dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, przekazanej Raportem Bieżącym nr 21/2011 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz uchwał organów statutowych Spółki.

Przedmiotem skupu ma być 350 tys. akcji ED invest S.A. po cenie nie niższej niż 4,70 PLN i nie wyższej niż 7,50 PLN za jedną akcję. Łączna cena nabycia akcji powiększona o koszty transakcji nie może być wyższa od kwoty 2 mln PLN.

## 2. Umowa z Przedsiębiorstwem Budowlanym WARSKOP

Zarząd ED invest S.A. w dniu 17 sierpnia 2011 r. zawarł z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”), z siedzibą w Warszawie, umowę o realizację zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

Umowa przewiduje kompleksową budowę 9 budynków mieszkalnych, wewnętrznej infrastruktury drogowej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej. Całość prac i akceptowane przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgłoszenie do odbioru mają być wykonane do 30 listopada 2011 r. Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 5.801.903 PLN (bez VAT).

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

Ponadto Zarząd ED invest S.A. zawarł 21 czerwca 2011 r. z PB „WARSKOP” umowę na wykonawstwo robót budowlanych „stanu zero,” (roboty ziemne i fundamenty) pod inwestycję objętą umową z 17 sierpnia 2011r.

Łączna wartość obu umów wynosi 6.369.999,90 PLN (bez VAT)

## List intencyjny

Zarząd ED invest S.A. (Kupujący) zawarł u w dniu 16 sierpnia 2011 r. list intencyjny z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi i spółką CDZ 3 sp. z o.o.(Sprzedający) z siedzibą w Warszawie, w sprawie wspólnego dążenia do realizacji umowy sprzedaży ED invest prawa użytkowania wieczystego trzech nieruchomości, które w dacie podpisania Listu przysługuje w 1/2 wspólnie Edwardowi i Elżbiecie Kleszczewskim oraz w połowie CDZ 3 sp. z o.o.

Wspomniane nieruchomości o łącznej powierzchni 13.287 m2 położone są w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej 71. Posiadają aktualne decyzje o warunkach zabudowy (z lutego br.), na podstawie których Kupujący wstępnie określił parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na 33.000 pum oraz 1600 pum.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Strony ustaliły, że do 60 dni od podpisania Listu intencyjnego powinno nastąpić zawarcie przedwstępnej umowy warunkowej, zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na Kupującego. Umowa ta zostanie zawarta po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskania przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej;
- (ii) potwierdzenia parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence).
- (iii) Otrzymania pisma o nieskorzystaniu przez m.st. Warszawa z prawa pierwokupu.

W wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wynosić będzie 33.000.000,- zł plus VAT według obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zaliczkę na poczet ceny w wysokości 10 % ceny, która będzie podlegała bezwarunkowemu zwrotowi na rzecz Kupującego w przypadku nie dojścia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego do skutku. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki, Sprzedający zobowiążą się do wystawienia na zlecenie Kupującego weksła własnego in blanco, który zostanie wypełniony w wypadku niewykonania przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu przedmiotowej zaliczki.

W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Sprzedający oświadczą ponadto, że odnośnie bezwarunkowego zwrotu zaliczki, o której mowa w Liście intencyjnym, poddadzą się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczą, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającym egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zaliczki w określonym terminie. W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Strony ustalą w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności

Strony ustaliły ponadto, iż umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zostanie zawarta pod warunkiem, że bank finansujący Kupującego nie wycofa się z kredytowania zakupu. Umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zawierać będzie ustalenia odnośnie wykreślenia z treści ksiąg wieczystych hipotek, na łączną kwotę 30.000.000 zł, w momencie zapłaty przez Kupującego za nieruchomości, dokonanej wg poniższych ustaleń.

Przy zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedających kwotę 22.000.000,-zł. + VAT pomniejszoną o kwotę zaliczki oraz nie mniej niż 10% pozostałej wartości nieruchomości (wartość nieruchomości wynosić będzie 11.000.000,-zł. + VAT), a pozostałą część zapłaci w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Strony zgodnie stwierdzają, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania do Stron do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane.

Ustalono także, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od daty podpisania Listu uwalnia Strony od wszelkich poczynionych w nim ustaleń.

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

Do końca I półrocza 2011 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się o 881 tys. PLN w stosunku do końca 2010 roku głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2011 roku wynoszą 109 028 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 13 483 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2011 roku wynoszą 9 445 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 3 769 tys. zł.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.06.2011 roku wynosi 2 191 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 2 107 tys. PLN głównie z tytułu wyceny kontraktów długoterminowych.

Do końca I półrocza 2011 roku rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 271 tys. PLN w stosunku do końca 2010 roku z wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.06.2011 roku wynoszą 1 503 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 1 067 tys. zł, z powodu przekwalifikowania do krótkoterminowych.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2011 roku wynoszą 1 532 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 2 862 tys. zł.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (przychody przyszłych okresów) na dzień 30.06.2011 roku wynosi 76 905 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 31 857 tys. PLN i dotyczy wpłat klientów na realizowaną inwestycję WILGA VII.

Przychody ze sprzedaży za I półrocze 2011 roku wynoszą 13 472 tys. PLN i w porównaniu do I półrocza 2010 roku są mniejsze o 8 645 tys. PLN

Koszty własny sprzedaży za I półrocze 2011 roku wynosi 6 937 tys. PLN i w porównaniu do I półrocza 2010 roku jest mniejszy o 8 194 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<b>a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	17	6	6
<b>b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów</b>	184	0	0
- rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			
- należności			
- towarów	184		
<b>c) Pozostałe, w tym:</b>	0	1620	1844
- refaktury			
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien			
- dotacje			
- sprzedaż praw do kontraktu			
- najem, dzierżawa			
- rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne			
- rozwiązanie rezerw na koszty			166
- kary umowne		1607	1653
- inne		13	25
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>201</b>	<b>1626</b>	<b>1850</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<b>a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych</b>			
<b>b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów</b>	0	0	2501
- rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych			
- należności			2317
- towarów			184
- inne			
<b>c) Pozostałe, w tym:</b>	20	5	155
- darowizny			
- refaktury			
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny			
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	4		1
- ZFŚŚ			
- rezerwy na koszty	14		144
- inne	2	5	10
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>2656</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	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 od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<b>a) Odsetki</b>	<b>381</b>	<b>21</b>	<b>97</b>
- z tytułu udzielonych pożyczek			
- bankowe	368	6	63
- z tytułu obligacji			
- inne	13	15	34
<b>b) Pozostałe</b>	<b>2</b>	<b>55</b>	<b>167</b>
- dodatnie różnice kursowe			
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	2	55	137
- z tytułu dywidend i udziałów w zyskach			
- z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji			
- odwrócenie odpisów aktualizujących			
- inne			30
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>383</b>	<b>76</b>	<b>264</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 30.06.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<b>a) Odsetki, prowizje bankowe</b>	<b>168</b>	<b>2</b>	<b>797</b>
- z tytułu otrzymanych pożyczek			
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	128		66
- z tytułu obligacji		2	
- inne	40		731
<b>b) Pozostałe koszty finansowe</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>1169</b>
- ujemne różnice kursowe			
- koszty transakcji rynku finansowego			1169
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	62		
- inne	22		
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>252</b>	<b>2</b>	<b>1966</b>

#### 25. 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.

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

Od 2011 roku wpływ na rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego może wyrzucić finansowa sytuacja międzynarodowa, która bezpośrednio przekłada się na przygotowanie do ewentualnego kryzysu, które mogą się przyczynić do obniżenia popytu związanego z zakupem mieszkań. Jednakże obserwuje się wzrost zainteresowania mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w segmencie mieszkań stosunkowo tanich i dobrze skomunikowanych z centrum Warszawy, którymi wybudowanie głównie zajmuje się ED invest S.A.

Na początku bieżącego roku w polskim budownictwie mieszkaniowym nastąpiło ożywienie. W nadchodzących miesiącach spodziewana jest kontynuacja pozytywnych trendów w budownictwie mieszkaniowym dla mieszkań ze średniego i niskiego sektora cen.

W lutym 2011 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XV Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił dokonania wpisu praw Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćów-Lotnisko” do działek będących częścią terenu planowanej inwestycji na ul. Jugosłowiańskiej. Spowodowało to opóźnienie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wniosek na budowę I i II etapu został złożony 20 lipca 2011 roku.

Procedury związane z wpisami do ksiąg wieczystych działek objętych kolejnymi etapami są prowadzone ze strony ED invest S.A. bez zbędnej zwłoki. Jednakże procedury te w stosownych urzędach oraz sadzie wieczysto-księgowym są uzależnione od ilości prowadzonych spraw. Z tego powodu terminy te są dłuższe niż zakładano. Może to stać się powodem opóźnień w złożeniu wniosków o pozwolenie na budowę, a co za tym idzie przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Jednocześnie w związku z kolejnym etapem realizacji wymagającymi wydzielenia działek z istniejących obszarów wobec braku środków w budżecie miasta stołecznego Warszawy na ten cel stosowane są inne procedury umożliwiające dokonanie tych podziałów. Może stać się to również powodem zwłoki w złożeniu kolejnych wniosków o pozwolenie na budowę.

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EUR	
	półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011	półrocze 2010 okres od 01-01-2010 do 30-06-2010	półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011	półrocze 2010 okres od 01-01-2010 do 30-06-2010
Przychody ze sprzedaży	13 472	22 117	3 396	5 523
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	6 937	15 131	1 749	3 779
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 317	5 680	1 088	1 419
Zysk (strata) brutto	4 448	5 754	1 121	1 437
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	4 058	4 298	1 023	1 073
Zysk (strata) na działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto	4 058	4 298	1 023	1 073
Całkowity dochód netto za okres	4 058	4 298	1 023	1 073
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 702	-786	3 202	-196
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60	43	-15	11

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-204	-29	-51	-7
Przepływy pieniężne netto razem	12 438	-772	3 135	-193
Średnia ważona ilość akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,32	0,34	0,08	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,32	0,34	0,08	0,08
<b>POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>2010 rok narastająco/ okres od 01-01-2010 do 30-06-2010</b>	<b>półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>2010 rok narastająco/ okres od 01-01-2010 do 30-06-2010</b>
Aktywa, razem	150 454	74 740	37 740	18 028
Zobowiązania długoterminowe	9 592	25 875	2 406	6 241
Zobowiązania krótkoterminowe	96 514	27 770	24 210	6 698
Kapitał własny	44 348	21 095	11 124	5 088
Kapitał akcyjny	635	500	159	121
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,49	1,66	0,88	0,40
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,49	1,66	0,88	0,40
<b>POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>2010 rok narastająco/ okres od 01-01-2010 do 31-12-2010</b>	<b>półrocze 2011 okres od 01-01-2011 do 30-06-2011</b>	<b>2010 rok narastająco/ okres od 01-01-2010 do 31-12-2010</b>
Aktywa, razem	150 454	120 760	37 740	30 493
Zobowiązania długoterminowe	9 592	10 297	2 406	2 600
Zobowiązania krótkoterminowe	96 514	68 267	24 210	17 238
Kapitał własny	44 348	42 196	11 124	10 655
Kapitał akcyjny	635	635	159	160
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,49	3,32	0,88	0,84
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,49	3,32	0,88	0,84

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I półrocze 2011 i 2010 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.06.2011	3,9866
średni NBP 30.06.2010	4,1458

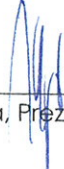
Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów finansowych zastosowano kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

01.01-30.06.2011	3,9673
01.01-30.06.2010	4,0042

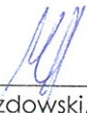


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 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

  
 \_\_\_\_\_  
 Ewa Kulczycka-Grzesik Profit FK Sp. z o.o. **Prezes**  
**Ewa Kulczycka-Grzesik**

 Spółka z o.o.  
 ul. Krzyżówki 38A lok. 21, 03-183 Warszawa  
 NIP 522-27-21-398, KRS 0000201947  
 tel. 22-811-22-05, Kapitał 50.000 zł

Warszawa, 22.08.2011r.

