

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU

WARSZAWA, DNIA 08 MARCA 2012

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
1.5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	10
2.	INFORMACJE OGÓLNE	12
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	12
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	12
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI.....	13
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	13
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	13
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ ...	14
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	14
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	15
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	15
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	25
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE	25
2.11.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	25
2.12.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	26
2.13.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH	26
2.14.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	26
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	45
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE	45
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	47
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY	50
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	51
4.5.	AKTYWA W LEASINGU	54
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	55
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	55

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	55
KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ.....	55
NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI.....	55
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	56
INSTRUMENTY POCHODNE.....	57
INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI.....	57
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY.....	57
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	57
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	57
4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY.....	60
4.10. ZAPASY.....	63
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	63
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	66
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	66
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	68
4.15. DYWIDENDY.....	68
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	69
4.17. POZOSTAŁE REZERWY.....	71
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	73
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	74
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ.....	75
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	76
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE.....	79
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI.....	80
4.24. PODATEK DOCHODOWY.....	80
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY.....	81
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE.....	82
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	82
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	85
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH.....	88
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	90
4.31. ZATRUDNIENIE.....	91
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	91
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	92
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	94
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	95

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	Nr noty
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	
Aktywa				
Aktywa trwałe	1 016	865	442	
Wartości niematerialne	-	2	-	4.2
Wartość firmy	-	-	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	403	470	192	4.4; 4.5
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-	
Należności		242	225	4.8; 4.11
Pożyczki udzielone	-	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	547	151	25	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	-	-	4.19
Aktywa obrotowe	75 004	119 895	50 342	
Zapasy	3 653	4 053	3 644	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	43 524	95 545	44 443	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 174	572	901	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	171		38	4.11
Pożyczki udzielone	-	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 337	19 641	1 220	4.8; 4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 145	84	96	4.19
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	
Aktywa razem	76 020	120 760	50 784	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	Nr noty
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	49 258	42 196	16 797	
Kapitał podstawowy	635	635	500	4.13
Akcje / udziały własne	-130	-	-	4.13
Kapitał zapasowy	53 083	44 637	16 001	
Pozostałe kapitały	2 000	-	-	
Niepodzielony wynik finansowy	-6 330	-3 076	296	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 428	-9 024	-2 552	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	9 098	5 948	2 848	
Zobowiązania	26 762	78 564	33 987	
Zobowiązania długoterminowe	3 726	10 297	13 491	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 160	2 887	-	4.8; 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	74	189	10	4.8; 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	175	2 570	1 615	4.8; 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 276	4 621	1 857	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	30	26	4.16
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	9 983	4.19
Zobowiązania krótkoterminowe	23 036	68 267	20 496	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 750	583	-	4.8; 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	116	119	46	4.8; 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	541	4 394	2 563	4.8; 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	18 182	13 214	13 119	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 316	4 796	4 627	4.8; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	92		4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	141	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		45 048		4.19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-	
Pasywa razem	76 020	120 760	50 784	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres	za okres	Nr noty
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010	
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	45 224	51 554	
- od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży produktów	559	-	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	44 616	51 514	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	49	40	4.21
Koszt własny sprzedaży	30 288	34 152	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	438	-	4.21
Koszt sprzedanych usług	29 626	34 131	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	224	21	4.21
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 936	17 402	
Koszty sprzedaży	448	2 399	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 968	3 909	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	242	1 850	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	61	2 656	4.21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 701	10 288	
Przychody finansowe	1 065	264	4.22
Koszty finansowe	715	1 966	4.22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 051	8 586	
Podatek dochodowy	953	2 638	4.24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	5 948	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto	9 098	5 948	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011 PLN / akcję	za okres od 01.01 do 31.12.2010 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	5 948
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	9 098	5 948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,72	0,47
- rozwodniony	0,72	0,47
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,72	0,47
- rozwodniony	0,72	0,47

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Zysk (strata) netto	9 098	5 948
Inne całkowite dochody	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	9 098	5 948

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		
Poziom zaokrąglen:			

1.5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2011	635	44 637	-	-	-	-	12 352	57 624
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-15 858	-15 858
Saldo po zmianach	635	44 637	-	-	-	-	-3 506	41 766
Przejście na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	430	430
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	-	-	-	-	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2011	-	8 446	-130	-	-	2 000	-3 254	7 062
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-	9 098	9 098
Pozostałe zmiany	-	-2 000	-130	-	-	2 000	-	-130
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2011	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2011		Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)			
Poziom zaokrągleni:				

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2010	500	16 001	-	-	-	-	9 320	25 821
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-9 293	-9 293
Saldo po zmianach	500	16 001	-	-	-	-	27	16 528
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	269	269
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	500	16 001	-	-	-	-	296	16 797
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2010	135	28 636	-	-	-	-	-3 372	25 399
Emisja akcji	135	20 153	-	-	-	-	-	20 288
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	9 320	-	-	-	-	9 320	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2010 roku	-	-	-	-	-	-	5 948	5 948
Pozostałe zmiany	-	-837	-	-	-	-	-	-837
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2010	635	44 637	0	0	0	0	-3 076	42 196

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	10 051	8 586
Korekty:	447	159
Amortyzacja wartości niematerialnych	2	2
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	146	113
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-17	-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	316	50
Udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	10 498	8 745
Zmiana stanu zapasów	400	-409
Zmiana stanu należności	47 661	-50 752
Zmiana stanu zobowiązań	-3 760	3 048
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-46 146	35 055
Inne korekty	-	-
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	8 653	-4 313
Zapłacony podatek dochodowy	-3 865	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 788	-4 313
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-4
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-77	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-60	43
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>	-	-
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	19 451
Nabycie akcji własnych	-130	-
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	-583	-
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-267	-
Wpływy z tytułu odsetek od lokat	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-120	-179
Odsetki zapłacone	-26	-81
Dywidendy wypłacone	-1 906	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 032	22 691
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 696	18 421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 641	1 220
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 337	19 641

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2011 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Henryk Edward Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Edyta Katarzyna Rytel - Członek Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej,
- Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady Nadzorczej.

W trakcie roku obrotowego 2011 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

Spółka nie jest jednostką dominującą i znaczącym inwestorem oraz nie należy do żadnej grupy kapitałowej.

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 8 marca 2012 roku.

2.6. INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEN

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	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 i sporządza sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF od 1 stycznia 2011 roku, zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Nr 20 z dnia 22 czerwca 2011 roku (raport bieżący nr 19/2011).

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

Pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF 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.

Sprawozdanie finansowe za 2011 rok 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.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

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 sprawozdanie finansowe:

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską:

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską:

- MSSF 1 (Zmieniony), Znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 12 (Zmieniony) Podatek dochodowy: Odzyskiwanie wartości bilansowej aktywów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.
- MSR 19 (Zmieniony) Świadczenia Pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Pozycji Pozostałych Całkowitych Dochodów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnienia - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Spółka uważa, że zastosowanie wymieniony wyżej standardów i interpretacji nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

2.8. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

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

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

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

Zapasy

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

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

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Zobowiązania

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

Wycena kontraktów

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

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

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

Leasing operacyjny

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczące.

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2011 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadre kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2011 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Spółka przedstawia także w odniesieniu do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący.

Z uwagi na retrospektywne wprowadzenie zmian zasad rachunkowości z tytułu przejścia na MSSF i korekty błędów, w danych porównawczych zaprezentowano dodatkowo sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 1 stycznia 2010 roku, tj. na dzień przejścia na MSR/MSSF.

2.10. 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.

2.11. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.12. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.13. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

Transakcje wyrażone w walutach obcych są przeliczane na złote polskie po średnim kursie NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednich obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego kursów walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka :

- kursu kupna - do wyceny aktywów,
- kursu sprzedaży- do wyceny pasywów

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie przeprowadzała transakcji w walutach obcych.

2.14. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jak część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie poniesienia.

Dostosowywane aktywa to aktywa, które wymagają znacznego czasu, aby przygotować je do zamierzonego (zgodnego z przeznaczeniem) użytkowania lub sprzedaży. Są to np. aktywa wytwarzane we własnym zakresie, jak budynki, maszyny i oprogramowanie (wartości niematerialne).

W zakresie, w jakim Spółka pożycza środki specjalnie w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, określa się kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, którą można aktywować jako różnicę między rzeczywistymi kosztami finansowania zewnętrznego poniesionymi z tytułu danej pożyczki lub kredytu w danym okresie a przychodami z tytułu tymczasowego zainwestowania tych pożyczonych środków.

Spółka zawiesza aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prace związane z wytwarzaniem dostosowywanego składnika aktywów. Może ponosić koszty finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prowadzenia działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Tego rodzaju koszty są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie mogą być aktywowane. Spółka jednak zazwyczaj nie zawiesza aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego w okresie, w którym prowadzone są istotne prace techniczne i administracyjne. Nie zawiesza także aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wtedy, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży. Spółka zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Składnik aktywów jest zazwyczaj gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, gdy fizyczna budowa została zakończona, mimo iż rutynowe prace administracyjne mogą trwać nadal. Jeżeli jedynymi nieukończonymi pracami są niewielkie modyfikacje, takie jak na przykład mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

Jeżeli Spółka kończy budowę dostosowywanego składnika aktywów etapami, zaś każdą z zakończonych części można wykorzystywać w trakcie budowy pozostałych, to zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania danej części do zamierzonego jej użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W dniu 22 czerwca 2011 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 20 zdecydowało o przejściu Ed Invest S.A. z polskich Standardów rachunkowości na standardy międzynarodowe od 1 stycznia 2011 roku. Datą przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku. Pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/MSSF jest sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku. Korekty sprawozdania za okres porównawczy tj. od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 oraz na dzień przejścia na MSSF zostały zaprezentowane poniżej w tabelach wraz z objaśnieniami wprowadzonych zmian.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejście na MSSF i korekta błędu: uzgodnienie kapitału własnego na 1 stycznia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejście na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	6 843	225	-6 626	442	
I	Wartości niematerialne	-	-	-	-	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	192	-	-	192	
1	Środki trwałe	192	-	-	192	
A	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25	-	-	25	
B	urządzenia techniczne i maszyny	9	-	-	9	
C	środki transportu	158	-	-	158	
2	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-	
III	Inwestycje długoterminowe	-	225	-	225	
1	Długoterminowe aktywa finansowe	-	225	-	225	
a	Należności długoterminowe - kaucje	-	225	-	225	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 651	-	-6 626	25	2
B	AKTYWA OBROTOWE	40 230	27 497	-17 385	50 342	
I	Zapasy	2 855	-	789	3 644	
1	Towary	2 855	-	-	2 855	
2	Produkcja w toku	-	-	789	789	3
3	Produkty gotowe i półprodukty	-	-	-	-	
II	Należności krótkoterminowe	36 155	27 497	-18 174	45 478	
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	-16 946	-18 174	498	
			-44 443	-		4
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia	34 916	-	61	96	5
			27 797	-		6
			-	-18 235		7
	w tym: zaliczki na dostawy	-	-	-	-	
	w tym: inne	664	-300	-	364	1
	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	38	-	-	38	
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 220	-	-	1 220	
1	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 220	-	-	1 220	
IV	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	-	-	-	-	
AKTYWA RAZEM		47 073	27 722	-24 011	50 784	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejście na MSSF	Korekta błęd	MSSF	Nr korekty
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 821	269	-9 293	16 797	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	500	-	-	500	
2	Kapitał zapasowy	16 001	-	-	16 001	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-	-	-	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	
5	Zyski zatrzymane	-	-	-1 243	-2 552	2
			-	7 902		5
			-	-9 391		7
			180	-		8
6	Zysk (strata) netto	9 320	89	-6 561	2 848	1,2,5,7,8
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	11 916	1 615	-40	13 491	
I	Zadłużenie długoterminowe	9 993	1 615	-	11 608	
1	Leasing finansowy	10	-	-	10	
2	Kaucje długoterminowe	-	1 615	-	1 615	8
3	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 983	-	-	9 983	
II	Rezerwy długoterminowe	1 923	-	-40	1 883	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26	-	-	26	
2	Rezerwa na podatek odroczony	1 897	-	-40	1 857	2
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	9 336	25 838	-14 678	20 496	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	46	-	-	46	
1	Leasing finansowy	46	-	-	46	
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	141	-	-	141	
1	Pozostałe rezerwy	141	-	-	141	
2	Pozostałe zobowiązania	9 149	25 838	-14 678	20 309	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 563	-	-	2 563	
b	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną		-	789	13 119	3
			-	-15 467		5
			27 797	-		6
c	Zobowiązania pozostałe	6 586	-1 959	-	4 627	8
d	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	
PASYWA RAZEM		47 073	27 722	-24 011	50 784	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF i korekta błędu: Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres 01.01.2009 do 31.12.2009

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
	<i>Działalność kontynuowana</i>					
A	Przychody ze sprzedaży	38 487	-	-8 844	29 643	
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	37 742	-	-8 844	28 898	7
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	745	-	-	745	
B	Koszt własny sprzedaży	20 469	-	-7 625	12 844	
	Koszt sprzedanych produktów i usług	19 487	-	-7 625	11 862	5
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów	982	-	-	982	
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	18 018	-	-1 219	16 799	
	Koszty sprzedaży	9 325	-	-	9 325	
	Koszty ogólnego zarządu	2 414	-	-	2 414	
	Pozostałe przychody operacyjne	1 313	-	-	1 313	
	Pozostałe koszty operacyjne	217	-	-	217	
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 375	-	-1 219	6 156	
	Przychody finansowe	43	164	-	207	8
	Koszty finansowe	27	75	-	102	1
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 391	89	-1 219	6 261	
	Podatek dochodowy	-1 929	-	5 342	3 413	2
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 320	89	-6 561	2 848	
	<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	-	
	Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
G	Zysk (strata) netto	9 320	89	-6 561	2 848	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZA OKRES OD 01.01.2009 DO 31.12.2009 ROKU

Wyszczególnienie	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	MSSF
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 320	2 848
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	9 320	2 848
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	10 000	10 000
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	10 000	10 000
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,93	0,28
- rozwodniony	0,93	0,28
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,93	0,28
- rozwodniony	0,93	0,28

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2009 DO 31.12.2009 ROKU

Wyszczególnienie	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejęcie na MSSF	Korekta błędu	MSSF
Zysk (strata) netto	9 320	89	- 6 561	2 848
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	9 320	89	- 6 561	2 848

Objaśnienie korekt:

Korekta 1 Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej (- 300 tys. zł) do innych należności długoterminowych (225 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w innych kosztach finansowych (75 tys. zł)

Korekta 2 Korekta błędu aktywów z tyt. odroczonego podatku dochodowego (- 6 626 tys. zł) odniesiona na wynik finansowy 2009 roku (- 5 343 tys. zł), zyski zatrzymane (-1 243 tys. zł) i rezerwę na podatek odroczone (- 40 tys. zł)

Korekta 3 Korekta błędu prezentacji i wyceny kontraktów dotyczących działalności deweloperskiej: produkcja w toku (789 tys. zł), zobowiązania krótkoterminowe z tyt. umowy o usługę budowlaną (789 tys. zł)

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta 4 Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną (44 443 tys. zł) z rozliczeń międzyokresowych czynnych (- 44 443 tys. zł)

Korekta 5 Korekta błędu wyceny kontraktów długoterminowych: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (61 tys. zł) , zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną (- 15 467 tys. zł), obniżenie kosztu sprzedanych produktów i usług (zyski zatrzymane 7 902 tys. zł) i (wynik roku bieżącego 7 625 tys. zł)

Korekta 6 Korekta zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną (27 797 tys. zł) i rozliczeń międzyokresowych (27 797 tys. zł)

Korekta 7 Korekta błędu przychodów z kontraktów długoterminowych: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (- 18 235 tys. zł), obniżenie przychodów ze sprzedaży produktów (zyski zatrzymane -9 391 tys. zł) i wynik roku bieżącego-8 844 tys. zł)

Korekta 8 Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych pozostałych kaucji gwarancyjnej (- 1 959 tys. zł) do zobowiązań długoterminowych (1 615 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w innych przychodach finansowych (164 tys. zł w wyniku roku 2009, 180 tys. zł w zyskach zatrzymanych)

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejście na MSSF i korekta błędu: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1.01.2009 do 31.12.2009 roku

Lp	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejście na MSSF	Korekta błędu	MSSF
A	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem	7 391	89	-1 219	6 261
	Korekty:	76	-	58	134
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	98	-	-	98
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	14	14
	Odsetki	27	-	-5	22
	Udziały w zyskach (dywidendy)	-	-	-	-
	Inne korekty	-49	-	49	-
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	7 467	89	-1 161	6 395
	Zmiana stanu zapasów	1 490	-555	-270	665
	Zmiana stanu należności	251	-28 267	-	-28 016
	Zmiana stanu zobowiązań	2 860	11 969	-4	14 825
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-10 018	16 764	1 489	8 235
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	2 050	-	54	2 104
	Zapłacony podatek dochodowy	-3 141	-	-	-3 141
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 091	-	54	-1 037
B	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>	-	-	-	-
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	17	-	-14	3
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	17	-	-14	3
C	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>	-	-	-	-
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-1 096	-	-	-1 096
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-	-45	-45
	Odsetki zapłacone	-27	-	5	-22
	Dywidendy wypłacone	-4 033	-	-	-4 033
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-5 156	-	-40	-5 196
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 230	-	-	-6 230
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	7 450	-	-	7 450
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 220	-	-	1 220

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Objaśnienie korekt do sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1.01.2009 do 31.12.2009 roku – w powiązaniu z korektami do sprawozdania z sytuacji finansowej (uzgodnienia kapitału własnego) i rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione wyżej.

Pozycja: zysk (strata) na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych:

Korekta błędu prezentacji wyniku ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (strata 14 tys. zł) i wpływów ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (-14 tys. zł).

Pozycja: odsetki:

Korekta błędu prezentacji zapłaconych odsetek dotyczących działalności finansowej; korekty dot. odsetek (-5 tys. zł); odsetki zapłacone (5 tys. zł).

Pozycja: inne korekty:

Korekta błędu prezentacji leasingu finansowego; inne korekty (49 tys. zł), zmiana stanu zobowiązań (-4 tys. zł), spłata rat leasingowych (-45 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu zapasów:

Dotyczy korekty 3

Produkcja w toku BZ 31.12.2009	789
Produkcja w toku BO 31.12.2008	519
Zmiana stanu zapasów	-270

Przesunięcie zaliczek na dostawy z zapasów na należności; zmiana stanu zapasów (-555 tys. zł), zmiana stanu należności (555 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu należności:

Dotyczy korekty 1

Pomniejszenie należności o dyskonto	75
Zmiana stanu należności	75

Dotyczy korekty 4

Wzrost należności z tyt. umów o usługę budowlaną	44 443
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	15 546
Zmiana stanu należności	-28 897

Przesunięcie zaliczek na dostawy z zapasów na należności; zmiana stanu zapasów (-555 tys. zł), zmiana stanu należności (555 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu zobowiązań:

Dotyczy korekty 6

Wzrost zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	27 797
--	--------

Dotyczy korekty 3

Wzrost zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	789
--	-----

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 5

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-15 467
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 119
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	986
Zmiana stanu zobowiązań	12 133

Dotyczy korekty 8

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tyt. kaucji	1 615
Zobowiązania długoterminowe z tyt. kaucji BO	583
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	1 032
Zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych z tyt. kaucji	- 1 959
Zobowiązania Krótkoterminowe z tyt. kaucji BO	763
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	- 1 196
Zmiana stanu zobowiązań ogółem	- 164

Korekta błędu prezentacji leasingu finansowego: inne korekty (49 tys. zł), zmiana stanu zobowiązań (-4 tys. zł), spłata rat leasingowych (-45 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych:

Dotyczy korekty 4

Wzrost należności z tyt. umów o usługę budowlaną	44 443
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	15 546
Zmiana stanu należności	-28 897
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	28 897

Dotyczy korekty 6

Wzrost zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	27 797
--	--------

Dotyczy korekty 3

Wzrost zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	789
--	-----

Dotyczy korekty 5

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-15 467
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 119
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	986
Zmiana stanu zobowiązań	12 133
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	-12 133
Zwiększenie RMK czynnych	61
Zmniejszenie RMK biernych	-15 467

Dotyczy korekty 7

Zmniejszenie RMK czynnych	-18 235
RMK czynne BO	9 329
RMK czynne BZ	-18 174
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	8 845

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 3

Zwiększenie RMK biernych	789
RMK bierne BO	7 322
RMK bierne BZ	-14 678
Zmiana stanu RMK bierne	-7 356

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsście na MSSF i korekta błędu: uzgodnienie kapitału własnego na 31 grudnia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsście na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	17 226	242	-16 603	865	
I	Wartości niematerialne	2	-	-	2	
1	Inne wartości niematerialne	2	-	-	2	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	470	-	-	470	
1	Środki trwałe	470	-	-	470	
a	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21	-	-	21	
b	urządzenia techniczne i maszyny	2	-	-	2	
c	środki transportu	447	-	-	447	
2	Środki trwałe w budowie	-	-	-	-	
III	Inwestycje długoterminowe	-	242	-	242	
1	Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	-	242	-	242	
e	Należności długoterminowe - kaucje	-	242	-	242	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 684	-	-16 533	151	2
V	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70	-	-70	-	3
B	AKTYWA OBROTOWE	110 285	36 834	-27 224	119 895	
I	Zapasy	2 649	-	1 404	4 053	
1	Towary	2 649	-	-	2 649	
2	Produkcja w toku	-	-	1 404	1 404	4
II	Należności krótkoterminowe	87 995	36 834	-28 628	96 201	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		95 545	-	95 545	5
2	Należności z tytułu dostaw i usług	105	-	-	105	
3	Należności pozostałe	87 890	-58 711	-28 628	551	
			-	70		3
			-95 545	-		5
			-	61		6
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 123	37 134	-	84	7
			-	-28 668		8
			-	-105		12
			-	14		13
	w tym: inne	767	-300	-	467	1
4	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	-	
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 641	-	-	19 641	
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 641	-	-	19 641	
IV	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	-	-	-	-	
AKTYWA RAZEM		127 511	37 076	-43 827	120 760	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejęcie na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	57 624	430	-15 858	42 196	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	635	-	-	635	
2	Kapitał zapasowy	44 637	-	-	44 637	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-	-	-	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	
5	Zyski zatrzymane		-75	-		1
			-	-6 586		2
			-	15 527		6
			344			9
			-	-	-18 234	-9 024
6	Zysk (strata) netto	12 352	161	-6 565	5 948	1,2,6,8,10,13,14
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	11 861	2 546	-4 110	10 297	
I	Zadłużenie długoterminowe	3 272	2 540	-166	5 646	
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	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	
II	Rezerwy długoterminowe	8 589	6	-3 944	4 651	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30	-	-	30	
2	Rezerwa na podatek odroczony		-	-3 944		2
		8 559	6	-	4 621	14
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	58 026	34 100	-23 859	68 267	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	641	-	61	702	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	583	-	-	583	
2	Leasing finansowy		-	166		11
		58	-	-105	119	12
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	113	-	-	113	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	92	-	-	92	
2	Pozostałe rezerwy	21	-	-	21	
2	Pozostałe zobowiązania	57 272	34 100	-23 920	67 452	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 394	-	-	4 394	
b	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną		-	1 404		4
			-	-25 324		6
			37 134	-	13 214	7
c	Zobowiązania pozostałe	7 830	-3 034	-	4 796	9
e	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	-	
f	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45 048	-	-	45 048	
	PASYWA RAZEM	127 511	37 076	-43 827	120 760	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF i korekta błędu: Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku

lp	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF	Nr korekty
	<i>Działalność kontynuowana</i>					
A	Przychody ze sprzedaży	61 988	-	-10 434	51 554	
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	61 948	-	-10 434	51 514	8
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	40	-	-	40	
B	Koszt własny sprzedaży	44 010	-	-9 858	34 152	
	- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
	Koszt sprzedanych produktów i usług	43 989	-	-9 858	34 131	6
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów	21	-	-	21	
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 978	-	-576	17 402	
	Koszty sprzedaży	2 399	-	-	2 399	
	Koszty ogólnego zarządu	3 923	-	-14	3 909	13
	Pozostałe przychody operacyjne	1 850	-	-	1 850	
	Pozostałe koszty operacyjne	2 656	-	-	2 656	
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 850	-	-562	10 288	
			17			1
	Przychody finansowe	97	120		264	9
			30			10
	Koszty finansowe	1 966	-	-	1 966	
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 981	167	-562	8 586	
	Podatek dochodowy	-3 371	-	6 003		2
			6	-	2 638	14
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	12 352	161	-6 565	5 948	
	<i>Działalność zaniechana</i>					
	Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
G	Zysk (strata) netto	12 352	161	-6 565	5 948	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ ZA OKRES OD 01.01.2010 DO 31.12.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSS	MSS
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	12 352	5 948
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	12 352	5 948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,97	0,47
- rozwodniony	0,97	0,47
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,97	0,47
- rozwodniony	0,97	0,47

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2010 DO 31.12.2010 ROKU

	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF
Zysk (strata) netto	12 352	161	-6 565	5 948
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	-	-	-
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych	-	-	-	-
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-	-
Całkowite dochody	12 352	161	-6 565	5 948

Objaśnienie korekt:

Korekta 1 Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej - 300 tys. zł) do innych należności długoterminowych (242 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w zyskach zatrzymanych (75 tys. zł zwiększenie kosztów finansowych) i wyniku roku bieżącego (17 tys. zł zwiększenie przychodów finansowych)

Korekta 2 Korekta błędu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (- 16 533 tys. zł) odniesiona na wynik finansowy 2010 roku (- 6 003 tys. zł), zyski zatrzymane (-6 586 tys. zł) i rezerwę na podatek odroczone (-3 944 tys. zł)

Korekta 3 Przeniesienie rozliczeń międzyokresowych z tyt. leasingu finansowego z długoterminowych (- 70 tys. zł) do krótkoterminowych (70 tys. zł)

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta 4 Korekta błędu prezentacji i wyceny kontraktów dotyczących działalności deweloperskiej: produkcja w toku (1 404 tys. zł), zobowiązania krótkoterminowe z tytułu umów o usługi budowlane (1 404 tys. zł)

Korekta 5 Przesunięcie należności z tytułu umów o usługi budowlane (95 545 tys. zł) z czynnych rozliczeń międzyokresowych (- 95 545 tys. zł)

Korekta 6 Korekta błędu wyceny kontraktów długoterminowych: czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (61 tys. zł), zobowiązania z tyt. niezakończonych umów o usługi budowlane (-25 324 tys. zł), obniżenie kosztu sprzedaży produktów: zyski zatrzymane (15 527 tys. zł), wynik roku bieżącego (9 858 tys. zł)

Korekta 7 Przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługi budowlane (37 134 tys. zł) z rozliczeń międzyokresowych (37 134 tys. zł)

Korekta 8 Korekta błędu wyceny kontraktów długoterminowych: czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (-28 668 tys. zł), obniżenie przychodów ze sprzedaży zyski zatrzymane (-18 234 tys. zł), wynik finansowy roku bieżącego (-10 434 tys. zł)

Korekta 9 Przeniesienie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnych (- 3 034 tys. zł) do zobowiązań długoterminowych (2 570 tys. zł) z uwzględnieniem dyskonta w przychodach finansowych zyski zatrzymane (344 tys. zł) i wynik roku bieżącego (120 tys. zł)

Korekta 10 Wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia: Zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów (- 30 tys. zł), przychody finansowe 2010 roku (30 tys. zł)

Korekta 11 Przesunięcie zobowiązań z tyt. leasingu z długoterminowych (-166 tys. zł) na krótkoterminowe (166 tys. zł)

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

Korekta 13 Wyksięgowanie opłaty wstępnej leasingu: z kosztów zarządu (-14 tys. zł) do czynnych rozliczeń międzyokresowych (14 tys. zł),

Korekta 14 Zaksięgowanie odroczonego podatku dochodowego od wyceny kredytu wg skorygowanej ceny nabycia: rezerwa na odroczonego podatek dochodowy (6 tys. zł), podatek dochodowy w rachunku wyników roku bieżącego (6 tys. zł)

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF i korekta błędu: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku

Lp	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Przejsie na MSSF	Korekta błędu	MSSF
A	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem	8 981	167	-562	8 586
	Korekty:	810	-30	-621	159
	Amortyzacja wartości niematerialnych	2	-	-	2
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	113	-	-	113
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-6	-	-	-6
	Odsetki	701	-30	-621	50
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	9 791	137	-1 183	8 745
	Zmiana stanu zapasów	206	-	-615	-409
	Zmiana stanu należności	366	-51 118	-	-50 752
	Zmiana stanu zobowiązań	3 431	-26	-357	3 048
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-17 235	51 007	1 283	35 055
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-3 441	-	-872	-4 313
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 441	-	-872	-4 313
B	<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-4	-	-	-4
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-390	-	390	-
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	6	-	41	47
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-388	-	431	43
C	<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
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-	-179	-179
	Odsetki zapłacone	-701	-	620	-81
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej	22 250	-	441	22 691
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	18 421	-	-	18 421
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 220	-	-	1 220
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 641	-	-	19 641

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Objaśnienie korekt do sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1.01.2010 do 31.12.2010 roku – w powiązaniu z korektami do sprawozdania z sytuacji finansowej (uzgodnienia kapitału własnego) i rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione wyżej.

Pozycja: korekty dot. odsetek:

Dotyczy korekty 10

Odsetki -30

Korekta błędu prezentacji zapłaconych odsetek dotyczących działalności finansowej (-621 tys. zł).

Pozycja: zmiana stanu zapasów:

Dotyczy korekty 4

Produkcja w toku BZ 31.12.2010	1 404
Produkcja w toku BO 31.12.2009	789
Zmiana stanu zapasów	-615

Pozycja: zmiana stanu należności:

Dotyczy korekty 1

Zmniejszenie innych należności krótkoterminowych	-300
Zwiększenie innych należności długoterminowych	242
Dyskonto	58, w tym:
Dotyczy roku 2010 (przychody finansowe)	17
Dotyczy roku 2009 (koszty finansowe)	75
Zmiana stanu należności	-17

Dotyczy korekty 5

Zwiększenie należności z tyt. umów o usługę budowlaną	95 545
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	44 444
Zmiana stanu należności	-51 101

Pozycja: zmiana stanu zobowiązań:

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	1 404
---	-------

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-25 324
--	---------

Dotyczy korekty 7

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	37 134
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 214
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	13 120
Zmiana stanu zobowiązań	94

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 9

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tyt. kaucji	2 570
Zobowiązania długoterminowe z tyt. kaucji BO	1 615
Zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	955
Zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych z tyt. kaucji	-3 034
Zobowiązania Krótkoterminowe z tyt. kaucji BO	-1 959
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-1 075

Dotyczy korekty 13

Zmiana stanu zobowiązań	-12
-------------------------	-----

Korekta błędu prezentacji zmian zobowiązań (-345 tys. zł):

Pozycja: zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych:

Dotyczy korekty 5

Zwiększenie należności z tyt. umów o usługę budowlaną	95 545
Należności z tyt. umów o usługę budowlaną BO	44 444
Zmiana stanu należności	-51 101
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	51 101

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	1 404
---	-------

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	-25 324
--	---------

Dotyczy korekty 7

Zwiększenie zobowiązań z tyt. umów o usługę budowlaną	37 134
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BZ	13 214
Zobowiązania z tyt. umów o usługę budowlaną BO	13 120
Zmiana stanu zobowiązań	94
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	-94

Dotyczy korekty 6

Zwiększenie RMK czynne	61
------------------------	----

Dotyczy korekty 8

Zmniejszenie RMK czynne	-28 668
RMK czynne BO	18 173
RMK czynne BZ	-28 607
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych	10 434

Dotyczy korekty 6

Zmniejszenie RMK bierne	-25 324
-------------------------	---------

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dotyczy korekty 4

Zwiększenie RMK biernych	1 404
RMK bierne BO	14 678
RMK bierne BZ	-23 920
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych biernych	-9 242

Dotyczy korekty 12

Zmniejszenie czynnych RMK	-105
Zmiana stanu RMK	105

Dotyczy korekty 13

Zwiększenie czynnych RMK	14
Zmiana stanu RMK	-14

Pozycja: wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych:

Korekta błędu prezentacji wydatków na nabycie samochodów z leasingu (390 tys. zł):

Pozycja: wpływ ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych:

Korekta błędu prezentacji wpływów ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (41 tys. zł):

Pozycja: spłata zobowiązań z tyt. leasingu finansowego:

Korekta błędu prezentacji leasingu finansowego : zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu (-12 tys. zł), zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (92 tys. zł), spłata zobowiązań z tytułu leasingu (-179 tys. zł).

Pozycja: odsetki zapłacone:

Korekta błędu prezentacji zapłaconych odsetek dotyczących działalności finansowej (-621 tys. zł).

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

4.1. SEGMENTY OPERACYJNE

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	RAZEM
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku</i>			
Przychody ogółem	44 665	559	45 224
Sprzedaż na zewnątrz	44 665	559	45 224
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	29 850	438	30 288
Wynik segmentu	14 815	121	14 936
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	5 416
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	242
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	61
Przychody finansowe	-	-	1 065
Koszty finansowe	-	-	715
zysk/ strata nie przypisany do segmentu	-	-	- 4 885
Zysk brutto razem	-	-	10 051

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

Główni odbiorcy Spółki

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

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego Wilga VII zadanie 6, i wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie
- Przedsiębiorstwo Budowlane „WARSKOP” – Janusz Stokłosa – Generalny Wykonawca zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	RAZEM
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2010 roku</i>			
Przychody ogółem	51 554	-	51 554
Sprzedaż na zewnątrz	51 554	-	51 554
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	34 152	-	34 152
Wynik segmentu	17 402	-	17 402
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	6 308
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	1 850
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	2 656
Przychody finansowe	-	-	264
Koszty finansowe	-	-	1 966
zysk/ strata nie przypisany do segmentu	-	-	- 8 816
Zysk brutto	-	-	8 586

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	2	-
Wartość bilansowa netto	-	2	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-	-
Wartości niematerialne ogółem	-	2	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-
Wartości niematerialne	-	2	-

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

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

W trakcie roku 2009 i na dzień 1 stycznia 2010 roku wartość bilansowa netto wartości niematerialnych wynosiła 0 zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 sprawozdania finansowego wartości niematerialne i prawne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:			

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na dzień 31.12.2011 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2010 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-11	-	-	-	-11
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	-	-	2	-	-	-	2
Stan na dzień 01.01.2010 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	9	-	-	-	9
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-9	-	-	-	-9
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku	-	-	0	-	-	-	-

4.3. WARTOŚĆ FIRMY

POZYCJA NIE WYSTĘPUJE.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Grunty	-	-	-
Budynki i budowle	22	21	25
Maszyny i urządzenia	12	2	9
Środki transportu	369	447	158
Pozostałe środki trwałe	-	-	-
Wartość bilansowa netto	403	470	192
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytworzenia	-	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	403	470	192
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	403	470	192

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenie:		

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2011 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	21	2	447	-	470
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Amortyzacja (-)	-	-5	-4	-137	-	-146
Pozostałe zmiany	-	-	-	3	-	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	22	12	369	-	403

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2010 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku	-	25	9	158	-	192
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	432	-	432
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-41	-	-41
Amortyzacja (-)	-	-4	-7	-102	-	-113
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	-	21	2	447	-	470

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011		
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grupy	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2009 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2009 roku	-	29	19	258	-	306
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-21	-	-21
Amortyzacja (-)	-	-4	-10	-79	-	-93
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2009 roku	-	25	9	158	-	192

Wyszczególnienie	Grupy	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Stan na dzień 31.12.2011 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	49	52	693	-	-	794
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-27	-40	-324	-	-	-391
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	22	12	369	-	-	403
Stan na dzień 31.12.2010 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	43	45	744	-	-	832
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-22	-43	-297	-	-	-362
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	-	21	2	447	-	-	470
Stan na dzień 01.01.2010 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	43	45	408	-	-	496
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-18	-36	-250	-	-	-304
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku	-	25	9	158	-	-	192

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzysta ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

Spółka nie posiada środków trwałych wykazywanych pozabilansowo.

4.5. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2011 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto				434		434
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-118	-	-118
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	316	-	316
<i>Stan na dzień 31.12.2010 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto				585		585
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-153	-	-153
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	-	-	-	432	-	432
<i>Stan na dzień 01.01.2010 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto				264		264
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-179	-	-179
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku	-	-	-	85	-	85

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała dwa samochody osobowe w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Umowy Nr L129413 z dnia 6 czerwca 2010 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 1 czerwca 2013 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: GLK 320 CDI 4MATIC
- Umowy Nr L130051 z dnia 24 września 2010 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 15 września 2013 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: ML 320 CDI 4MATIC

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W pierwszym kwartale 2011 roku nastąpiło zakończenie umowy leasingu zawartej z Prime Car Management S.A.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011		na dzień 31.12.2010		na dzień 01.01.2010	
	opłaty	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty	wartość bieżąca opłat minimalnych
	minimalne		minimalne		minimalne	
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>						
Płatne w okresie do 1 roku	131	116	147	119	10	10
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	77	74	206	189	46	46
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	208	190	353	308	56	56
Koszty finansowe	-18	-	-45	-	-	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	190	190	308	308	56	56

4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała inwestycji w jednostkach zależnych.

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Aktywa trwałe:			
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	242	225
Należności i pożyczki długoterminowe	-	242	225
Aktywa obrotowe:			
Należności z tytułu dostaw i usług	3 805	105	537
Kwoty zatrzymane (kaucje)	496	90	81
Należności i pożyczki krótkoterminowe	4 301	195	618
Należności i pożyczki, w tym:	4 301	437	843
Należności finansowe	4 301	437	843

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień			Wartość godziwa na dzień		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
AKTYWA FINANSOWE						
Środki pieniężne	21 337	19 641	1 220	21 337	19 641	1 220
Pozostałe należności	496	332	306	496	90	81
Należności handlowe	3 805	105	537	3 805	105	537
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE						
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	190	308	56	190	308	56
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	2 910	3 470	-	2 910	3 470	-
Zobowiązania handlowe	541	4 394	2 563	541	4 394	2 563
Kwoty zatrzymane (kaucje)	2 424	3 237	2 193	2 424	3 237	2 193

Kategorie instrumentów finansowych zgodnie z MSR 39.

W Spółce wystąpiły jedynie poniższe kategorie instrumentów finansowych:

- w aktywach – należności handlowe, kaucje, środki pieniężne
- w pasywach- pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, zobowiązania handlowe, kaucje

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe			Aktywa długoterminowe		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
<i>Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: Pozycja nie występuje</i>						
<i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: Pozycja nie występuje</i>						
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje</i>						

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.				
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)			

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nie dotyczy.

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe			Zobowiązania długoterminowe		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>						
Kredyty w rachunku kredytowym	1 750	583	-	1 160	2 887	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	116	119	46	74	189	10
Kwoty zatrzymane -kaucje	2 249	667	578	175	2 570	1 615
Pozostałe zobowiązania (z tytułu dostaw)	541	4 394	2 563	-	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	4 656	5 763	3 187	1 409	5 646	1 625
<i>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje</i>						
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	4 656	5 763	3 187	1 409	5 646	1 625

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:			

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI KREDYTÓW I POŻYCZEK

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2011						
Kredyty w rachunku kredytowym	875	875	1 160	-	-	2 910
Leasing finansowy	56	60	74	-	-	190
Kaucje zatrzymane	2 001	248	175	-	-	2 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	541	-	-	-	-	541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 473	1 183	1 409	-	-	6 065
Stan na 31.12.2010						
Kredyty w rachunku kredytowym		583	2 887	-	-	3 470
Leasing finansowy	66	53	189	-	-	308
Kaucje zatrzymane	367	300	2 570	-	-	3 237
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4 394	-	-	-	-	4 394
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 827	936	5 646	-	-	11 409
Stan na 01.01.2010						
Leasing finansowy	18	28	10	-	-	56
Kaucje zatrzymane	17	561	1 615	-	-	2 193
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 563	-	-	-	-	2 563
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	2 598	589	1 625	-	-	4 812

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrągleni:			

STRUKTURA WALUTOWA KREDYTÓW I POŻYCZEK

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011		na dzień 31.12.2010		na dzień 01.01.2010	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	6 065	6 065	11 409	11 409	-	-
Kredyty i pożyczki razem	6 065	6 065	11 409	11 409	-	-

KREDYTY NA DZIEŃ 31.12.2011 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	
	PLN	Waluta			PLN	Waluta
Bank Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, Al. Jana Pawła II nr 12	3 500	PLN	23 sierpnia 2013	WIBOR 1M + 3,5 p.p.	1 160	1 750
Razem	3 500				1 160	1 750

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZABEZPIECZENIA SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ

Zabezpieczeniem zaciągniętego kredytu w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500 tys. zł jest:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy oraz deklaracja wekslowa
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w BOS 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".

4.9. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010	od 01.01 do 31.12.2009
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-4 470	-1 832	1 582
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	151	25	1 979
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	4 621	1 857	397
Zmiany w ciągu roku:	2 741	-2 638	-3 413
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	2 741	-2 638	-3 413
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-1 729	-4 470	-1 832
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	547	151	25
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	2 276	4 621	1 857

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2011 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	5	3	-	8
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	18	3	-	21
- odsetki od zobowiązań	65	-65	-	-
- opisy aktualizujące wartość należności	59	-59	-	-
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	-	514	-	514
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	151	396	-	547

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2010 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2010 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	5	-	-	5
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	-	18	-	18
- odsetki od zobowiązań	-	65	-	65
- opisy aktualizujące wartość należności	-	59	-	59
- koszty audytu	-	4	-	4
- pozostałe	20	-20	-	-
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	25	126	-	151

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2011 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	4 615	-2 340	-	2 275
- wartość zobowiązań z tytułu kredytów wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej)	6	-5	-	1
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	4 621	-2 345	-	2 276

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2010 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2010 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	1 857	2 758	-	4 615
- wartość zobowiązań z tytułu kredytów wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej)	-	6	-	6
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	1 857	2 764	-	4 621

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji innych całkowitych dochodów we wszystkich prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpił.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.10. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkcja w toku	-	1 404	789
Wyroby gotowe	1 074	-	-
Towary	2 579	2 649	2 855
Wartość bilansowa netto	3 653	4 053	3 644

Nieruchomość gruntowa w Nowej Woli mieszcząca się w pozycji „towary” w wartości 2 500 tys. zł jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu zaciągniętego w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska (opis w Nocie 4.27). Pozostałe pozycje zapasów nie są przedmiotem zabezpieczenia. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości.

4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Należności finansowe	-	242	225
Należności z tyt. dostaw i usług	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-	-
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	-	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	242	225
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	-	242	225
Należności niefinansowe	-	-	-
Razem należności długoterminowe	-	242	225

Należności długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny za 2010 i 2009 rok przyjęto marżę 3,5%). Wszystkie należności długoterminowe są w walucie polskiej i żadne z nich nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Należności finansowe	4 301	195	618
Należności z tyt. dostaw i usług	6 122	2 422	537
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 317	-2 317	-
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	3 805	105	537
Kwoty zatrzymane (kaucje)	496	90	81
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	496	90	81
Należności niefinansowe	44 568	95 922	44 764
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	533	336	274
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji	171	-	38
Przedpłaty i zaliczki	340	-	-
Rozrachunki z pracownikami	-	-	9
Należności z umowy o usługę budowlaną	43 524	95 586	44 443
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-	-
Razem należności	48 869	96 117	45 382

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO) - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011		na dzień 31.12.2010		na dzień 01.01.2010	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	51 186	51 186	98 434	98 434	45 382	45 382
Razem	51 186	51 186	98 434	98 434	45 382	45 382

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2009
Stan na początek okresu	2317	-	-
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	-	2 317	-
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-	-
Stan na koniec okresu	2317	2317	-

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe						
Należności z tyt. dostaw i usług	3 779	2 343	104	2 318	129	408
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 317	-	-2 317	-	-
Pozostałe należności finansowe (kwoty zatrzymane – kaucje)	496	-	90	-	81	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-	-	-
Należności finansowe	4 275	26	194	1	210	408

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Zaległe należności z tytułu dostaw i usług	26	1	408
- do 1 miesiąca	-	1	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	24	-	408
- powyżej 6 miesięcy do roku	1	-	-
- powyżej roku	1	-	-
Zaległe pozostałe należności finansowe	-	-	-
Zaległe należności finansowe	26	1	408

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dla powyższych należności przeferminowanych Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących, gdyż istnieje duże prawdopodobieństwo ich zapłaty:

- należność powyżej 1 roku (1 tys. zł) – zabezpieczona kaucją gwarancyjną,
- należność powyżej 6 miesięcy do 1 roku - zapłacona w styczniu 2012 roku,
- należność powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy (24 tys. zł) –część zabezpieczona kaucją, część możliwa do skompensowania.

4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
a) w walucie polskiej	21 337	19 641	1 220
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	568	149	9
- środki pieniężne w kasie	53	128	123
- depozyty krótkoterminowe	20 716	19 364	1 088
b) w walutach obcych	-	-	-
Razem	21 337	19 641	1 220

Wartość księgowa powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne, dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	10 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	635 253	500 000

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	10 000 000	500 000	wkłady pieniężne
seria B	brak	brak	2 548 201	127 410	wkłady pieniężne
seria C	brak	brak	156 853	7 843	wkłady pieniężne
				635 253	

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Osoba prawna ED invest S.A.	185 511	9 275	1,45%	1,45%
Akcjonariusze drobni	2 047 040	120 352	18,95%	18,95%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Stan na dzień 31.12.2010 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 502 500	600
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 501 550	1 550
Osoba prawna ED invest S.A.	50 000	-	50 000
Akcjonariusze pozostali	2 542 551	2 594 701	-52 150
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Marek Uzdowski nabył 600 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%.
- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Zbigniew Wasilewski nabył 1 550 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%.
- w dniu 27 grudnia 2011 roku ED invest S.A. nabyła 50 000 akcji własnych od DM Copernicus, który pośredniczył w skupie akcji własnych ED invest. (RB nr 40/2011)

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2011 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień Publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Osoba prawna ED invest S.A.	185 511	50 000	135 511
Akcjonariusze pozostali	2 407 040	2 542 551	-135 511
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia publikacji raportu roku wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w dniu 02 stycznia 2012 roku ED invest S.A. nabyła 50 000 akcji własnych od DM Copernicus, który pośredniczy w skupie akcji własnych ED invest. (RB nr 41/2011)
- w dniu 24 stycznia 2012 roku ED invest S.A. nabyła 85.511 akcji własnych od DM Copernicus, który pośredniczy w skupie akcji własnych ED invest. (RB nr 3/2012)

4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

Zmiany w pozostałych kapitałach zaprezentowano w punkcie nr 1.5 Zestawienie zmian w kapitale własnym.

4.15. DYWIDENDY

Zatwierdzony zysk netto za rok obrotowy 2010 wyniósł 12,351,701,67 zł. 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 zł, 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.

2011 roku wypłacono również pozostałą kwotę dywidendy przysługującej wspólnikom Spółki za 2008 rok: Pani Zofii Egierskiej w kwocie 2 000 000 zł i Panu Jerzemu Dyrz w kwocie 2 000 000 zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010	od 01.01 do 31.12.2009
Koszty wynagrodzeń	2 522	2 209	1 270
Koszty ubezpieczeń spotecznych	219	188	163
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	29	96	-56
- rezerwa na odprawy emerytalne	11	4	-56
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	18	92	-
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	62	77	8
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 832	2 570	1 385

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe			Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń spotecznych	-	-	-	34	48	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	41	30	26	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	-	110	92	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	41	30	26	144	140	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	-	122
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	41	-	110	-	151
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-30	-	-92	-	-122
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	41	-	110	-	151
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	41
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	-	110

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2010 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku	26	-	-	-	26
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	30	-	92	-	122
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-26	-	-	-	-26
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2010 roku, w tym:	30	-	92	-	122
- rezerwy długoterminowe	30	-	-	-	30
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	92	-	92

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2009 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2009 roku	82	-	-	-	82
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	26	-	-	-	26
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-82	-	-	-	-82
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2009 roku, w tym:	26	-	-	-	26
- rezerwy długoterminowe	26	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-	-

4.17. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe			Rezerwy krótkoterminowe		
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	-	21	21	141
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	-	-	-	21	21	141

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	-	-	21	21
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-21	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21
za okres od 01.01 do 31.12.2010 roku	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku	-	-	141	141
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-141	-141
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2010 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21
Stan rezerw na dzień 01.01.2009 roku	-	-	81	81
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	141	141
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-81	-81
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2009 roku, w tym:	-	-	141	141
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	141	141

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Zobowiązania finansowe	1 409	5 646	1 625
Pożyczki i kredyty bankowe	1 160	2 887	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	175	2 570	1 615
Inne zobowiązania finansowe	74	189	10
Zobowiązania niefinansowe	-	-	-
Razem zobowiązania	1 409	5 646	1 625

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny za 2010 i 2009 rok przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011		na dzień 31.12.2010		na dzień 01.01.2010	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	1 409	1 409	5 646	5 646	1 625	1 625
		1409		5 646		1 625

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Zobowiązania finansowe	4 656	5 763	3 187
Pożyczki i kredyty bankowe	1 750	583	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	541	4 394	2 563
Kwoty zatrzymane (kaucje)	2 249	667	578
Inne zobowiązania finansowe	116	119	46
Zobowiązania niefinansowe	18 249	17 343	17 168
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	67	129	49
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	18 182	13 214	13 119
Zobowiązania z tytułu dywidend	-	4 000	4 000
Razem zobowiązania	22 905	23 106	20 355

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług odpowiada ich wartości godziwej.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO)- STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011		na dzień 31.12.2010		na dzień 01.01.2010	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	22 905	22 905	23 106	23 106	20 355	20 355
		22 905		23 106		20 355

4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe			Rezerwy krótkoterminowe		
	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe						
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	-	29	53	17
- gwarancje	66	-	-	38	25	57
- koszty poniesione dotyczące przychodów przyszłych okresów(*)	-	-	-	1076	-	-
- inne rozliczenia	-	-	-	2	6	22
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	66	-	-	1145	84	96

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pasywa- rozliczenia międzyokresowe						
- przychody przyszłych okresów (zaliczki wpłacone na Wilgę VII etap I)	-	-	9983	-	45 048	-
- inne rozliczenia						
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	-	9 983	-	45 048	-

* nadwyżka kosztów poniesionych na Dywizjonu 303 nad wycenionymi według stopnia zaawansowania

4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	242 520	254 860
Zmiany	51 421	3 718
Łączna kwota przychodów z umowy	293 941	258 578
Koszty poniesione do dnia bilansowego	14 567	57 833
Koszty pozostające do realizacji umowy	194 331	126 150
Szacunkowe łączne koszty umowy	208 898	183 983
Szacunkowe zyski	85 043	74 595
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	-	45 048
Kwota sum zatrzymanych	-	-
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	14 567	58 100
Wynik ujęty do dnia bilansowego	11 851	24 291
Przychody szacowane na dzień bilansowy	43 524	95 545
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy	43 524	95 545
Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy	18 182	13 214

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2011 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawia się następująco:

- Wilga VII etap II - 14%
- Nowa Wola - 70%
- Jugostowiańska I, II, III etap – po 14%
- Dywizjonu 303 - 15%

Na dzień 31 grudnia 2010 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawia się następująco:

- Wilga VII etap I - 90%
- Wilga VII etap II - 7,7%
- Jugostowiańska I, II, III etap – po 6%

Wartości oparte są na najlepszych szacunkach Zarządu i obarczone są ryzykiem niepewności. Na dzień 31.12.2011 i 2010 nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Działalność budowlana	44 665	51 554
Działalność deweloperska	559	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	45 224	51 554

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
- odbiorcy krajowi	45 224	51 554
- odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	45 224	51 554

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
Amortyzacja	148	115
Zużycie materiałów i energii	380	151
Usługi obce	27 106	37 860
Podatki i opłaty	69	31
Wynagrodzenia	2 522	2 209
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	281	265
Pozostałe koszty rodzajowe	727	328
Koszty według rodzaju razem	31 233	40 959
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	224	21
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	4 247	-520
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	35 704	40 460

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
- dostawcy krajowi	35 704	40 460
- dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	35 704	40 460

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	17	6
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	184	-
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	21	166
Otrzymane kary i odszkodowania	7	1 653
Inne przychody	13	25
Pozostałe przychody operacyjne razem	242	1 850

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	2 317
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	184
Utworzenie rezerw	50	144
Przekazane darowizny	4	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	1
Inne koszty	7	10
Pozostałe koszty operacyjne razem	61	2 656

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokalny)	1 039	63
Pożyczki i należności	26	34
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 065	97
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat - Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	137
Inne przychody finansowe	-	30
Przychody finansowe ogółem	1 065	264

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	15
Kredyty w rachunku kredytowym	267	66
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	716
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	325	797
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	390	-
Inne koszty finansowe	-	1 169
Koszty finansowe ogółem	715	1 966

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

4.24. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Podatek bieżący	3 694	-
Podatek odroczony	-2 741	2 638
Korekty bieżącego podatku za poprzednie okresy	-	-
Razem:	953	2 638

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	10 051	8 586
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	9 393	-13 356
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-34 924	-53 090
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	26 099	39 830
Korekty zwiększające przychody podatkowe	86 189	-
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-65 263	-96
Odliczenie straty podatkowej	-2 708	-
Podstawa opodatkowania	19 444	-4 770
Podatek dochodowy	3 694	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY

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	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	5 948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 705 054	12 705 054
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,72	0,47
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,72	0,47
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	9 098	5 948
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 705 054	12 705 054
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,72	0,47
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,72	0,47

Zarząd rozważy zarekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenia większej części zysku na dywidendę za rok 2011 (polityka dywidendowa Spółki zakłada do 15%). Decyzja zostanie podjęta po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2011.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.26. PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
Korekty:		
Amortyzacja wartości niematerialnych	2	2
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	146	113
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-17	-6
Koszty odsetek	316	50
Korekty razem	447	159
Zmiana stanu zapasów	400	-409
Zmiana stanu należności	47 661	-50 752
Zmiana stanu zobowiązań	-3 760	3 048
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-46 146	35 055
Zmiany w kapitale obrotowym	-1 845	-13 058

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	21 337	19 641
Korekty	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	21 337	19 641

4.27. AKTYWA ORAZ 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 31.12.2011	na dzień 31.12.2010
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 704
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 704
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 704

Udzielone gwarancje :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010
Wobec jednostek pozostałych:		
Weksel własny in blanco z tytułu prawidłowej realizacji umowy budowlanej		1 300
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	1 750	1 750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	1 500	1 500
Jednostki pozostałe razem	3 250	4 550
Zobowiązania warunkowe ogółem	3 250	4 550

Zobowiązania warunkowe z tytułu zaciągniętego kredytu w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500 tys. zł., stanowiły poniższe zabezpieczenia:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy oraz deklaracja wekslowa
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w BOS 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"

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANÝCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:		
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 032
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 093	1 032

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 2011 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r., na kwotę 1.093 tys. zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6 , ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOSCI WARUNKOWE

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Głównymi instrumentami finansowymi występującymi w Spółce są kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Ryzyko rynkowe

Spółka głównie narażona jest na ryzyko zmiany stóp procentowych. Jednak z uwagi na niewielki udział zaciągniętych kredytów i związanymi z nimi niskimi kosztami finansowania Zarząd Spółki ocenia ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych jako nieistotne dla wyników Spółki i nie przeprowadza analizy wrażliwości wyniku finansowego z tego tytułu.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przeprowadza transakcji rozliczanych w walucie oraz nie posiada kredytów i pożyczek w walucie.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe stanowi o braku możliwości wywiązywania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Spółka na bieżąco monitoruje wszelkie zaległości w regulowaniu płatności. Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	4 301	437	843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 337	19 641	1 220
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 910	2 704	2 704
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	28 548	22 782	4 767

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi.

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne. Dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

Ryzyko związane z inwestycjami w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

Spółka nie posiada inwestycji w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:						
Należności z tytułu dostaw i usług	3 779	2 343	104	2 318	129	408
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 317	-	-2 317	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 779	26	104	1	129	408
Pozostałe należności finansowe	496	-	90	-	81	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	496	-	90	-	81	-
Należności finansowe	4 275	26	194	1	210	408

Wyszczególnienie	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Należność z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należność i finansowe	Należność z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należność i finansowe	Należność z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należność i finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN		w tys. PLN	
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>						
do 1 miesiąca	-	-	1	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	24	-	-	-	-	408
od 6 do 12 miesięcy	1	-	-	-	-	-
powyżej roku	1	-	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	26	-	1	-	-	408

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Znacznej części transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłat. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi jest nieznaczne.

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2011						
Kredyty bankowe	875	875	1 160	-	-	2 910
Leasing finansowy	56	60	74	-	-	190
Kaucje zatrzymane	2 001	248	175	-	-	2 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	541	-	-	-	-	541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 473	1 183	1 409	-	-	6 065
Stan na 31.12.2010						
Kredyty w rachunku kredytowym	0	583	2 887	-	-	3 470
Leasing finansowy	66	53	189	-	-	308
Kaucje zatrzymane	367	300	2 570	-	-	3 237
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4 394	-	-	-	-	4 394
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 827	936	5 646	-	-	11 409
Stan na 01.01.2010						
Leasing finansowy	18	28	10	-	-	56
Kaucje zatrzymane	17	561	1 615	-	-	2 193
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 563	-	-	-	-	2 563
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	2 598	589	1 625	-	-	4 812

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 01.01.2010
Przyznane limity kredytowe	-	500	-
Wykorzystane kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-
Wolne limity kredytowe w rachunku bieżącym	-	500	-

W ocenie Zarządu Spółka posiada dobrą kondycję finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań. W celu ograniczenia zagrożeń utraty płynności Spółka analizuje i zarządza pozycją płynności, prognozuje spodziewane i potencjalne wpływy i wydatki. Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększą jej wartość dla akcjonariuszy oraz innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31.12.2011 roku i 31.12.2010 roku, nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Lp.	Wyszczególnienie
1.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe "Redox" Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiazanym dla Ed invest S.A. poprzez powiazania osobowe.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Uslugowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. Spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Uslugowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2010
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 268	1 361
Świadczenia razem	1 268	1 361

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrągleni:		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2011

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2011r.	Zobowiązania na 31.12.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Zakupy w 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane			
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji								
Ogółem	-	3	-	-	-	6 080	-	-

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		Zakupy w okresie 01.01-31.12.2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane			
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji								
Ogółem	-	4 357	-	-	-	33 279	-	-

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2009

Spółki powiązane	Należności na 01.01.2010.	Zobowiązania na 01.01.2010.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Zakupy w okresie 01.01-31.12.2009r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane			
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji								
Ogółem	-	2 450	-	-	-	8 076	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	83	443
Jerzy Dyrz	360	102	462
Marek Uzdowski	120	62	182
Zbigniew Wasilewski	120	62	182
Razem	960	309	1 269
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	60	-	60
Henryk Kacprzak	45	-	45
Edyta Ryteł	45	-	45
Krzysztof Mikołajczyk	45	-	45
Bartłomiej Bieleninnik	45	-	45
Razem	240	-	240

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	405	76	481
Jerzy Dyrz	405	79	484
Marek Uzdowski	153	45	198
Zbigniew Wasilewski	153	45	198
Razem	1 116	245	1 361
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	42	-	42
Henryk Kacprzak	32	-	32
Edyta Ryteł	32	-	32
Krzysztof Mikołajczyk	24	-	24
Bartłomiej Bieleninnik	24	-	24
Razem	154	-	154

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	50	50
Jerzy Dyrz	80	70
Razem	130	120
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Ogółem	130	120
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia</i>		
Razem	-	-

4.31. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Pracownicy umysłowi	13	12
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	13	12

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	5	1
Liczba pracowników zwolnionych	3	-
Razem	8	1

4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	21	21
Przegląd sprawozdań finansowych	38	12
Pozostałe usługi	-	52
Razem	59	85

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2011 rok:

- usługi badania sprawozdania finansowego za 2011 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r., termin realizacji do 10 lutego 2012r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2011 r., termin realizacji do 30 października 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 25 lipca 2011 r., termin realizacji do 19 sierpnia 2011r., wartość netto – 14 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 26 kwietnia 2011 r., termin realizacji do 12 maja 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2010 rok:

- usługi badania sprawozdania finansowego za 2010 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 4 października 2010r., termin realizacji – do 16 marca 2011 r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2010 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2010 r., termin realizacji do 31 października 2010 r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na sporządzenie dokumentacji cen transferowych z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r. o wartości 8 tys. zł;
- umowa na badanie do prospektu emisyjnego (weryfikacja danych finansowych za 2007 – 2009, wydanie opinii za elementy prognozowanych informacji finansowych na lata 2010 – 2012), z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r.

4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych.

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2011 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

Zawarte umowy inwestycyjne

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Umowa przewiduje wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 300/2011 wydanego 13 grudnia 2011 r.

Prace mają być rozpoczęte 1 lutego 2012 r., a zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 30 kwietnia 2013 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 10.084.800 PLN (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji Inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone opłaty z tytułu dzierżawy terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i będzie waloryzowane, poczynając od 30 czerwca 2012 r., na podstawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez GUS, w odniesieniu do robót wykonanych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Ostateczne rozliczenie nastąpi po protokolarnym odbiorze technicznym i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez ED invest S.A. gwarancji wynikających z rękojmi, oraz przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców robót odebranych przez inspektorów nadzoru.

Warunki na jakich umowa została zawarta nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. (RB nr 4/2012)

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

List intencyjny

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

ED invest S.A. podpisał w dniu 30 stycznia 2012 r. z Domex Bulwary Saskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie aneks do listu intencyjnego, z 20 grudnia 2011 r., dotyczącego zawarcia Umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym pn. „Bulwary Saskie” na Pradze Południe w Warszawie. Aneks przedłuża do 29 lutego 2012 r. termin zawarcia przez Strony Umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym pozostawiając w mocy wszystkie pozostałe postanowienia listu intencyjnego, przekazanego do wiadomości publicznej RB nr 39/2011.

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

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

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

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

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

4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.				
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)			

4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4168	3,9603	4,1082
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,1401	4,0044	4,3406
	4,5642	4,1770	4,8999
Najwyższy kurs w okresie	z dn.14.12.2011r.	z dn.07.05.2010r.	z dn.18.02.2009r.
	3,8403	3,8356	3,9170
Najniższy kurs w okresie	z dn.12.01.2011r.	z dn.06.04.2010r.	z dn.07.01.2009r.

WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ

31.12.2011

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	45 224	51 554	10 923	12 874
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 701	10 288	2 343	2 569
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 051	8 586	2 428	2 144
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	5 948	2 198	1 485
Zysk (strata) netto	9 098	5 948	2 198	1 485
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,72	0,47	0,17	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,72	0,47	0,17	0,12
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 788	-4 313	1 156	-1 077
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-60	43	-14	11
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 032	22 691	-732	5 667
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 696	18 421	410	4 600
Średni kurs PLN / EUR*	4,1401	4,0044	4,1401	4,0044

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 31.12.2009
	PLN			EUR		
Bilans						
Aktywa	76 020	120760	50 784	17 212	30 493	12 362
Zobowiązania długoterminowe	3 726	10297	13 491	844	2 600	3 284
Zobowiązania krótkoterminowe	23 036	68267	20 496	5 216	17 238	4 989
Kapitał własny	49 258	42196	16 797	11 152	10 655	4 089
Kapitał podstawowy	635	635	500	144	160	122
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,88	3,32	1,32	0,88	0,84	0,32
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	0,15	-	-	0,04	0,00
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,4168	3,9603	4,1082	4,4168	3,9603	4,1082

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania



 Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 8 marca 2012 roku