

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU

WARSZAWA, DNIA 10 MARCA 2014

Handwritten signatures and initials, including a small number '1' at the end.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE 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	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI.....	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLENÍ.....	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLENÍ ...	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.....	13
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	13
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	16
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	32
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE	32
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	34
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY	35
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	36
4.5.	AKTYWA W LEASINGU	37
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	38
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	38

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	39
KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ.....	39
NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI.....	39
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	40
INSTRUMENTY POCHODNE	40
INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI	40
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY	40
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	40
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	40
4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	42
4.10. ZAPASY	44
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	44
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	46
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY	47
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY	49
4.15. DYWIDENDY	50
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	51
4.17. POZOSTAŁE REZERWY	52
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	53
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE.....	55
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA	55
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	56
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	59
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI	60
4.24. PODATEK DOCHODOWY	60
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY	61
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE.....	62
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	62
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	64
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH.....	67
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	69
4.31. ZATRUDNIENIE	70
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	71
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	72
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	72
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	73

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 814	2 199	
Wartości niematerialne	-	-	4.2
Wartość firmy	-	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	358	710	4.4; 4.5
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	
Należności	-	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 456	1 461	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	28	4.19
Aktywa obrotowe	74 555	68 485	
Zapasy	11 709	12 828	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	53 422	51 453	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 878	2 832	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 479	1 298	4.8; 4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	74	4.19
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	
Aktywa razem	76 369	70 684	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	45 947	45 587	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 190	-1 188	4.14
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	45 109	44 895	4.14
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	4.14
Niepodzielony wynik finansowy	-607	-755	4.14
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 588	-1 701	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	981	946	
Zobowiązania	30 422	25 097	
Zobowiązania długoterminowe	6 605	3 728	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	125	235	4.8; 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	230	406	4.8; 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 286	3 035	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	80	52	4.16
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 884	-	4.19
Zobowiązania krótkoterminowe	23 817	21 369	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	6 692	-	4.8; 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	110	173	4.8; 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 574	2 781	4.8; 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	12 485	15 266	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	830	924	4.8; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	105	116	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	2 088	4.19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	
Pasywa razem	76 369	70 684	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	22 691	17 785	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 851		4.21
Przychody ze sprzedaży usług	20 840	17 785	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
Koszt własny sprzedaży	15 946	11 703	
- od jednostek powiązanych	11 818	8 141	4.21
Koszt sprzedanych produktów	1 725	-	4.21
Koszt sprzedanych usług	14 221	11 703	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 745	6 082	
Koszty sprzedaży	722	720	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 495	4 712	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	277	344	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	429	164	4.21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 376	830	
Przychody finansowe	36	489	4.22
Koszty finansowe	174	129	4.22
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 238	1 190	
Podatek dochodowy	257	244	4.24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	981	946	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto	981	946	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	981	946
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	981	946
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 438
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 438
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>		
- podstawowy	0,08	0,08
- rozwodniony	0,08	0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcję</i>		
- podstawowy	0,08	0,08
- rozwodniony	0,08	0,08

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Zysk (strata) netto	981	946
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego		
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	981	946



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrągleń:		

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 01.01.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-1 588	-1 588
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2013	-	214	-2	-	-	-	148	360
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności - akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	214	-	-	-	-	-214	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2013 roku	-	-	-	-	-	-	981	981
Pozostałe zmiany	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013		
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-1 701	-1 701
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-8 031	47 557
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2012	-	-8 188	-1 058	-	-	-	7 276	-1 970
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 858	-1 858
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 240	-	-	-	-	-7 240	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	946	946
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-1 058	-	-	-	15 428	-1 058
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 238	1 190
Korekty:	512	242
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	175	196
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	176	-81
Odsetki	161	127
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 750	1 432
Zmiana stanu zapasów	1 119	-3 175
Zmiana stanu należności	-4 015	-15 313
Zmiana stanu zobowiązań	-2 258	-137
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	848	3 214
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-2 556	-13 979
Zapłacony podatek dochodowy	-	171
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 556	-13 808
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-7
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	12
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	5
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Nabycie akcji własnych	-2	-1 058
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	6 692	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-2 917
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-129	-73
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-173	-283
Odsetki zapłacone	-32	-47
Dywidendy wypłacone	-619	-1 858
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 737	-6 236
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 181	-20 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 298	21 337
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 479	1 298

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 Dyrca - Wiceprezes Zarządu,
 Marek Uzdownski - Wiceprezes Zarządu,
 Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2013 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,
 Robert Fijołek - Członek Rady Nadzorczej,
 Bartłomiej Bieleninik - Członek Rady Nadzorczej.

W trakcie roku obrotowego 2013 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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 10 marca 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem niektórych pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

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 przez okres co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

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 2013 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2012 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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 standardami 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, rozpoczynającym się od 1 stycznia 2013 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe. Nastąpiła jedynie zmiana prezentacji (zmieniony MSR 1) inne całkowite dochody zaprezentowano w dwóch grupach 1) składniki, które w późniejszych okresach zostaną przeniesione do rachunku zysków i strat 2) składniki, które w późniejszych okresach nie zostaną przeniesione do rachunku zysków i strat z uwzględnieniem podatku dochodowego odnoszącego się odrębnie dla każdej z obu grup. Z uwagi na fakt, że inne całkowite dochody w Spółce nie wystąpiły zmiana prezentacji pozostała bez wpływu na zaprezentowane informacje finansowe w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Standardy zastosowane po raz pierwszy

- Zmiany do MSR 1 Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia Pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Realizacja wartości bilansowej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 1 w odniesieniu do pożyczek rządowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Doroczne poprawki do MSSF za okres 2009-2011: Dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

34), obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2013 roku ani dla lat wcześniejszych. Ich zastosowanie w ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

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

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

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę. Ich zastosowanie w ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

3. MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami (nie określono jeszcze terminu obowiązywania),

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. Odwrócenie odpisów i ujawnienia aktywów niefinansowych (Zmiany w MSR 36) (wydane 29 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
5. Nowelizacja dot. instrumentów pochodnych i kontynuacji rachunkowości zabezpieczeń (zmiany do MSR 39) (wydany w dniu 27 czerwca 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
6. Interpretacja KIMSF 21 Opłaty pobierane przez rządy (wydana w dniu 20 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

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 skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Zapasy

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

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

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

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

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%.

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

Należności

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Na kapitał rezerwowi 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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 różnice 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).

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

Wycena kontraktów

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

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

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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 bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 oszacowanych 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 31.12.2013 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

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

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2013 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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.

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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 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 procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 okresie 2013 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości. Jednakże w grudniu 2013 roku nastąpiło zdarzenie, które wpłynęło na informacje finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych. Spółka realizowała budowę na nieruchomości gruntowej, która zgodnie z umową inwestycyjną zawartą 3 listopada 2011 roku z „ARKINVEST” SA, miała być przez tę spółkę wykupiona. W związku z tym, że do grudnia 2013 roku nie doszło do sprzedaży nieruchomości gruntowej, na której realizowana była inwestycja długoterminowa Nowa Wola, Spółka rozpoczęła sprzedaż we własnym imieniu lokali wybudowanych w ramach tej inwestycji. Na skutek zaistniałego zdarzenia, prezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych przedsięwzięcie realizowane przez Spółkę, przestało spełniać definicję niezakończonych usług budowlanych. Konieczna w tej sytuacji była zmiana jego kwalifikacji, a co za tym idzie, przyjęcie zasady wyceny jak dla usług deweloperskich. Z uwagi, że budowa realizowana była od 2011 roku, skutki tego zdarzenia wpłynęły na dane finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych, w związku z tym Spółka dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych zaprezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Poniżej przedstawione zostały wprowadzone korekty.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	Korekta	na dzień 31.12.2012 po przekształceniu
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	2 199	-	2 199
Rzeczowe aktywa trwałe	710	-	710
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 461	-	1 461
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	-	28
Aktywa obrotowe	73 030	-4 545	68 485
Zapasy	3 653	9 175	12 828
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	65 173	-13 720	51 453
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 832	-	2 832
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 298	-	1 298
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	-	74
Aktywa razem	75 229	-4 545	70 684

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	Korekta	na dzień 31.12.2012 po przekształceniu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	47 175	-1 588	45 587
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 188	-	-1 188
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	44 895	-	44 895
Pozostałe kapitały	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	833	-1 588	-755
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 701	-1 701
- zysk (strata) netto bieżącego roku	833	113	946
Zobowiązania	28 054	-2 957	25 097
Zobowiązania długoterminowe	4 100	-372	3 728
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	235	-	235
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	406	-	406
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 407	-372	3 035
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	-	52
Zobowiązania krótkoterminowe	23 954	-2 585	21 369
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	173	-	173
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 781	-	2 781
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	17 851	-2 585	15 266
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	924	-	924
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	-	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	-	21
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 088	-	2 088
Pasywa razem	75 229	-4 545	70 684

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	za okres od 01.01 do 31.12.2012	Korekta	za okres od 01.01 do 31.12.2012 po przekształceniu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	21 705	-3 920	17 785
- od jednostek powiązanych	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	21 705	-3 920	17 785
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	15 763	-4 060	11 703
- od jednostek powiązanych	8 141	-	8 141
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	15 763	-4060	11 703
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 942	140	6 082
Koszty sprzedaży	720	-	720
Koszty ogólnego zarządu	4 712	-	4 712
Pozostałe przychody operacyjne	344	-	344
Pozostałe koszty operacyjne	164	-	164
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	690	140	830
Przychody finansowe	489		489
Koszty finansowe	129		129
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 050	140	1 190
Podatek dochodowy	217	27	244
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	113	946
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-
Zysk (strata) netto	833	113	946

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012 PLN / akcję		za okres od 01.01 do 31.12.2012 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	113	946
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	833	113	946
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 438	12 438	12 438
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 438	12 438	12 438
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>			
- podstawowy	0,07	0,01	0,08
- rozwodniony	0,07	0,01	0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcję</i>			
- podstawowy	0,07	0,01	0,08
- rozwodniony	0,07	0,01	0,08

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	Korekta	za okres od 01.01 do 31.12.2012 po przekształceniu
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 050	140	1 190
Korekty:	242	-	242
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	196	-	196
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-81	-	-81
Odsetki	127	-	127
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 292	140	1 432
Zmiana stanu zapasów		-3 175	-3 175
Zmiana stanu należności	-19 233	3 920	-15 313
Zmiana stanu zobowiązań	748	-885	-137
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 214	-	3 214
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-13 979	-	-13 979
Zapłacony podatek dochodowy	171	-	171
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 808	-	-13 808
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7	-	-7
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	-	12
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5	-	5
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	-1 058	-	-1 058
Spląty kredytów i pożyczek	-2 917	-	-2 917
Spląty odsetek od kredytów i pożyczek	-73	-	-73
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-283	-	-283
Odsetki zapłacone	-47	-	-47
Dywidendy wypłacone	-1 858	-	-1 858
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 236	-	-6 236
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-20 039	-	-20 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 337		21 337
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 298		1 298

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 01.01.2012	korekta	na dzień 01.01.2012
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	1 016	-	1 016
Rzeczowe aktywa trwałe	403	-	403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	547	-	547
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66	-	66
Aktywa obrotowe	75 004	-3 800	71 204
Zapasy	3 653	6 000	9 653
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	43 524	-9 800	33 724
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 174	-	5 174
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	171		171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 337	-	21 337
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 145	-	1 145
Aktywa razem	76 020	-3 800	72 220

Wyszczególnienie	na dzień 01.01.2012	korekta	na dzień 01.01.2012
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	49 258	-1 701	47 557
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-130	-	-130
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	53 083	-	53 083
Pozostałe kapitały	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-6 330	-1 701	-8 031
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 428	-	-15 428
- zysk (strata) netto bieżącego roku	9 098	-1 701	7 397
Zobowiązania	26 762	-2 099	24 663
Zobowiązania długoterminowe	3 726	-399	3 327
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 160	-	1 160
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	74	-	74
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	175	-	175
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 276	-399	1 877
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	-	41
Zobowiązania krótkoterminowe	23 036	-1 700	21 336
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 750	-	1 750
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	116	-	116
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	541	-	541
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	18 182	-1 700	16 482
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 316	-	2 316
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	-	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21		21
Pasywa razem	76 020	-3 800	72 220

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

4.1. 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 oraz działalności deweloperskiej.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	20 840	1 851	22 691
Sprzedaż na zewnątrz	20 840	1 851	22 691
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	14 221	1 725	15 946
Wynik segmentu	6 619	126	6 745
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 217
Pozostałe przychody operacyjne			277
Pozostałe koszty operacyjne			429
Przychody finansowe			36
Koszty finansowe			174
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-5 507
Zysk brutto			1 238

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 i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły powyżej 10% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2013 roku.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w okresie 2013 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotniko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku</i>			
Przychody ogółem	17 785	-	17 785
Sprzedaż na zewnątrz	17 785	-	17 785
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	11 703	-	11 703
Wynik segmentu	6 082	-	6 082
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5432
Pozostałe przychody operacyjne			344
Pozostałe koszty operacyjne			164
Przychody finansowe			489
Koszty finansowe			129
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-4892
Zysk brutto			1 190

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne ogółem	-	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Wartości niematerialne	-	-

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Na dzień bilansowy wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2012 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	-

4.3. WARTOŚĆ FIRMY

pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Grunty	-	-
Budynki i budowle	14	19
Maszyny i urządzenia	3	8
Środki transportu	341	683
Pozostałe środki trwałe	-	-
Wartość bilansowa netto	358	710
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	358	710
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	358	710

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 31.12.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Amortyzacja (-)	-	-5	-5	-165	-	-175
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	14	3	341	-	358

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Zaliczki na środki trwale	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	607	-	-	709
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-36	-49	-266	-	-	-351
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	14	3	341	-	-	358
<i>Stan na dzień 31.12.2012 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	1 041	-	-	1 143
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-31	-44	-358	-	-	-433
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	19	8	683	-	-	710

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

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

4.5. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowie	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2013 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	502	-	502
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-186	-	-186
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	-	-	316	-	316
<i>Stan na dzień 31.12.2012 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	936	-	936
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-290	-	-290
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	-	-	646	-	646

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółka posiadała dwa samochody osobowe w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Umowy Nr L156780 z dnia 11 stycznia 2012 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 stycznia 2015 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: ML 350 BlueTEC 4MATIC

- Umowy Nr L156781 z dnia 01 marca 2012 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 marca 2015 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ GLK 250 CDI 4MATIC

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013		na dzień 31.12.2012	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	129	110	205	173
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	127	125	256	235
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	256	235	461	408
Koszty finansowe	-21	-	-53	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	235	235	408	408

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe:		
Należności i pożyczki długoterminowe	-	-
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 799	2 773
Kwoty zatrzymane (kaucje)	79	59
Należności i pożyczki krótkoterminowe	4 878	2 832
Należności i pożyczki, w tym:	4 878	2 832
Należności finansowe	3 309	777

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień		Wartość godziwa na dzień	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA FINANSOWE				
Środki pieniężne	4 479	1 298	4 479	1 298
Pozostałe należności	79	59	79	59
Należności handlowe	3 230	718	3 230	718
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	235	408	235	408
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	6 692	-	6 692	-
Zobowiązania handlowe	3 574	2 781	3 573	2 781
Kwoty zatrzymane (kaucje)	988	1 165	988	1 165

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, pożyczki, zobowiązania handlowe, kaucje.

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

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<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>				

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	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>				
Pożyczki	6 692	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	110	173	125	235
Sumy zatrzymane -kauce	758	759	230	406
Pozostałe zobowiązania (z tytułu dostaw)	3 574	2 781	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	11 134	3 713	355	641
<i>Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje</i>				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	11 134	3 713	355	641

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

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 31.12.2013						
Pożyczki	6 692	-	-	-	-	6 692
Leasing finansowy	54	56	125	-	-	235
Kaucje zatrzymane	586	172	2	228	-	988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 574	-	-	-	-	3 574
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 906	228	127	228	-	11 489
Stan na 31.12.2012						
Leasing finansowy	108	65	235	-	-	408
Kaucje zatrzymane	755	4	406	-	-	1 165
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 781	-	-	-	-	2 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 644	69	641	-	-	4 354

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013		na dzień 31.12.2012	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	11 489	11 489	4 354	4 354
Kredyty i pożyczki razem	11 489	11 489	4 354	4 354

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2013 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	
						PLN	PLN
PLUS BANK S.A. WARSZAWA	8 270	PLN	30.06.2014	WIBOR 3M + stała marża banku 2,8 p.p.	-	6 692	PLN
Razem	8 270				-	6 692	

4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Wyszczególnienie		
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 574	-1 330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	1 461	547
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	3 035	1 877
Zmiany w ciągu roku:	-257	-244
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	-257	-244
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-1 830	-1 574
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	1 456	1 461
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	3 286	3 035

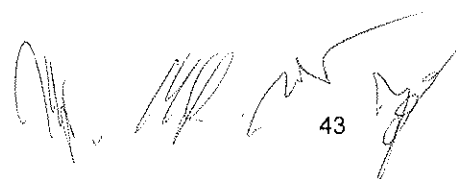
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych	Stan na 31.12.2013 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	10	5	-	15
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	22	-2	-	20
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 425	-8	-	1 417
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 461	-5	-	1 456

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012 (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 31.12.2012 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	8	2	-	10
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	21	1	-	22
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	514	911	-	1 425
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	547	914	-	1 461

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2013 (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 31.12.2013 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	3 035	251	-	3 286
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	3 035	251	-	3 286

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012 (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 31.12.2012 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	1 876	1 159	-	3 035
- wartość zobowiązań z tytułu kredytów wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej)	1	-1	-	-
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	1 877	1 158	-	3 035



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

4.10. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Półprodukty i produkcja w toku	-	9 175
Wyroby gotowe	9 287	1 074
Towary	2 422	2 579
Wartość bilansowa netto	11 709	12 828

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość towarów stanowi grunt, na którym zrealizowano osiedle mieszkaniowe „Nasturcji”, a wartość wyrobów gotowych stanowią wybudowane na nim lokale. Zapasy stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej.

4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe nie występują.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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
	31.12.2013	31.12.2012
Należności finansowe	3 309	777
Należności z tyt. dostaw i usług	5 565	3 051
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 335	-2 333
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	3 230	718
Kwoty zatrzymane (kaucje)	79	59
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	79	59
Należności niefinansowe	54 991	53 508
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	1 254	1 740
Przedpłaty i zaliczki	315	315
Niefinansowe należności z tyt. umów o usługę budowlaną	53 422	51 453
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Razem należności	58 300	54 285

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013		na dzień 31.12.2012	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
	a) złoty polski (PLN)	60 635	60 635	56 618
Razem		60 635		56 618

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	2 333	2 317
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	2	16
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Stan na koniec okresu	2 335	2 333

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2013		31.12.2012	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	3 229	2 336	674	2 377
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 335	-	-2 333
Pozostałe należności finansowe	79	-	59	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	3 308	1	733	44

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
Zaległe należności z tytułu dostaw i usług	1	44
- do 1 miesiąca	-	11
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	30
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	1	3
Zaległe pozostałe należności finansowe	-	0
Zaległe należności finansowe	1	44

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

- należność powyżej 1 roku - zabezpieczona kaucją gwarancyjną.

4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012
a) w walucie polskiej	4 479	1 298
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	399	73
- środki pieniężne w kasie	5	33
- depozyty krótkoterminowe	4 075	1 192
- inne	-	-
b) w walutach obcych	-	-
Razem	4 479	1 298

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość księgową 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 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2013 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	

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2013r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	łącna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni *	1 942 095	1 942 095	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2013 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2013 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzcz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni	1 942 095	1 942 095	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji.

4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.
Stan na początek okresu	44 895	53 083
Zwiększenia (podział zysku)	214	7 240
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	15 428
Stan na koniec okresu	45 109	44 895

Zwiększenie kapitału zapasowego w 2013 roku nastąpiło na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 14 czerwca 2013 roku. (RB Nr 16/2013)

Kapitał zapasowy zwiększono w wyniku podziału zysku za 2012 rok.

AKCJE WŁASNE

	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.
Stan na początek okresu	-1 188	-130
Zwiększenia	-2	- 1058
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	-1 190	-1 188

Skup akcji ED invest S.A. prowadzony był na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa.

Skup akcji był dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, w powiązaniu z Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

lipcową (RB Nr 21/2011, RB Nr 31/2011) oraz z Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2012 roku (RB Nr 18/2012 i RB Nr 28/2012).

Zarząd Spółki w 8 transakcjach pakietowych dokonał odkupu od DM Copernicus Securities SA 318.367 akcji własnych, dających tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i taki sam odsetek ogólnej liczby głosów.

Średnia cena nabycia wynosiła 3,73 PLN na akcję. Na skup wydano 1.188 tys. PLN.

Utworzony na skup fundusz rezerwowi – 2.000 tys. PLN został wykorzystany w 59%.

Zarząd ED invest S.A. podjął decyzję o zawieszeniu skupu 21 grudnia 2012 roku, rezygnując z nabycia pełnego planowanego pakietu (350 000 akcji). (RB Nr 39/2012).

Zmiana stanu akcji własnych dotyczyła poniesionych kosztów związanych z nabyciem akcji własnych.

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.
Stan na początek okresu	2 000	2 000
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	2 000	2 000

Kapitał rezerwowi utworzony na skup akcji własnych powstał z kapitału zapasowego.

ZYSKI ZATRZYMANE

	Stan na dzień 31.12.2013 r.	Stan na dzień 31.12.2012 r.
Stan na początek okresu	-755	-8 031
Zwiększenia	981	16 374
Zmniejszenia	-833	-9 098
Stan na koniec okresu	-607	-755

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2013 roku, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2012 rok na wypłatę dywidendy i na kapitał zapasowy.

4.15. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2012 wyniósł 833 028,12 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 14 czerwca 2013 roku zysk netto został przeznaczony po części na wypłatę dywidendy w wysokości 0,05 PLN na jedną akcję Spółki, a pozostała kwota w wysokości 213 693,77 PLN na kapitał zapasowy. Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 14 września 2013 roku przysługiwały akcje Spółki. Łączna kwota dywidendy wyniosła 619 334,35 PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 24 września 2013 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Koszty wynagrodzeń	2 578	2 589
Koszty ubezpieczeń społecznych	262	256
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	-	17
- rezerwa na odprawy emerytalne	28	11
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	-	6
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	41	51
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 881	2 913

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	37	39
Rezerwy na odprawy emerytalne	80	52	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	105	116
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	80	52	142	155

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 31.12.2013 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	-	168
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	80	-	105	-	185
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-52	-	-116	-	-168
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku, w tym:	80	-	105	-	185
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	80
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	-	105

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	-	151
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	52	-	116	-	168
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-41	-	-110	-	-151
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:	52	-	116	-	168
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	52
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	-	116

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 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	21	21
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	-	-	21	21

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 01.01.2013 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 31.12.2013 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 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 31.12.2012 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21

4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Zobowiązania finansowe	355	641
Pożyczki i kredyty bankowe	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	230	406
Inne zobowiązania finansowe	125	235
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	355	641

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 przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013		na dzień 31.12.2012	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	355	355	641	641
		355		641

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Zobowiązania finansowe	11 134	3 713
Pożyczki i kredyty bankowe	6 692	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 574	2 781
Kwoty zatrzymane (kaucje)	758	759
Inne zobowiązania finansowe	110	173
Zobowiązania niefinansowe	12 557	18 016
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	72	75
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	12 485	15 266
Inne zobowiązania niefinansowe	-	90
Razem zobowiązania	23 691	19 144

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 31.12.2013		na dzień 31.12.2012	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	23 691	23 691	19 144	19 144
		23 691		19 144

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	37	32
- gwarancje	-	28	28	38
- inne rozliczenia	-	-	2	4
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	28	67	74
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wpłacone zaliczki)	2 884	-	-	2 088
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 884	-	-	2 088

4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	207 835	228 520
Zmiany	60 381	58 646
Łączna kwota przychodów z umowy	268 216	287 166
Koszty poniesione do dnia bilansowego	23 642	20 214
Koszty pozostające do realizacji umowy	158 583	175 511
Szacunkowe łączne koszty umowy	182 225	195 725
Szacunkowe zyski	85 991	91 441
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	2 884	2 088
Kwota sum zatrzymanych	-	-
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	23 642	20 214
Wynik ujęty do dnia bilansowego	17 295	15 973
Przychody szacowane na dzień bilansowy	53 422	51 453
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy	53 422	51 453
Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy	12 485	15 266

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2013 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII etap II - 17,5%
- Jugostowiańska etap I - 41,5%
- Jugostowiańska II, III etap - po 15%

Na dzień 31 grudnia 2012 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII etap II - 17,5%
- Jugostowiańska I, II, III etap - po 14%
- Dywizjonu 303 - 90%

Wartości oparte są na najlepszych szacunkach Zarządu i obarczone są ryzykiem niepewności. Na dzień 31.12.2013 i 31.12.2012 roku 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	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Działalność budowlana	20 840	17 785
Działalność deweloperska	1 851	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	22 691	17 785

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
- odbiorcy krajowi	22 691	17 785
- odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	22 691	17 785

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Amortyzacja	174	197
Zużycie materiałów i energii	243	220
Usługi obce	18 548	16 027
Podatki i opłaty	62	93
Wynagrodzenia	2 578	2 589
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	303	307
Pozostałe koszty rodzajowe	918	1 016
Koszty według rodzaju razem	22 826	20 449
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	-1 663	-3 314
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	21 163	17 135

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
- dostawcy krajowi	21 163	17 135
- dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	21 163	17 135

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	86
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	32	21
Otrzymane kary i odszkodowania	1	8
Przychody z tytułu najmu, dzierżawy	61	151
Inne przychody (w tym refaktury)	183	78
Pozostałe przychody operacyjne razem	277	344

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	177	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	2	16
Utworzenie rezerw	49	38
Zapłacone kary i odszkodowania	4	1
Przekazane darowizny	4	4
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	9
Inne koszty (w tym refaktury)	193	96
Pozostałe koszty operacyjne razem	429	164

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	36	415
Pożyczki i należności	-	31
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	36	446
<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)	-	43
Przychody finansowe ogółem	36	489

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Koszty odsetek i prowizji dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	47
Kredyty w rachunku kredytowym	-	65
Pożyczka hipoteczna	129	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2	1
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	163	113
<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>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych- Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	11	7
Inne koszty finansowe	-	9
Koszty finansowe ogółem	174	129

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom 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 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Podatek bieżący	-	-
Podatek odroczony	257	244
Razem:	257	244

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	1 238	1 190
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	-1 238	-5 985
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-2 001	-17 793
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	1 029	11 616
Korekty zwiększające przychody podatkowe	-	630
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-218	-438
Odliczenie straty podatkowej	-48	-
Podstawa opodatkowania	-	-4 795
Podatek dochodowy	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	981	946
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 437 632
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 437 632
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,08	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,08	0,08
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	981	946
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 437 632
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 437 632
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,08	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,08	0,08

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Korekty:		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	175	196
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	176	-81
Koszty odsetek	161	127
Korekty razem	512	242
Zmiana stanu zapasów	1 119	-3 175
Zmiana stanu należności	-4 015	-15 313
Zmiana stanu zobowiązań	-2 258	-137
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	848	3 214
Zmiany w kapitale obrotowym	-4 306	-15 411

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	4 479	1 298
<i>Korekty:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	4 479	1 298

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 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 910

Udzielone gwarancje :

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka wykorzystwała 6 692 tys. PLN przyznanej pożyczki.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy PLN) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Wekslem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Plus-Bank S.A.,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:		
Otrzymane gwarancje i poręczenia od znaczącego inwestora	1 398	1 093
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 398	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 2013 roku:

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Od jednostek pozostałych:		
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320
Jednosłki pozostałe razem	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	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.

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

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Głównymi instrumentami finansowymi występującymi w Spółce są umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe i pożyczka 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 stóp procentowych

Spółka otrzymała pożyczkę hipoteczną oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej oraz posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe. 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	3 309	777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 479	1 298
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 910	2 910
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	10 698	4 985

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	31.12.2013		31.12.2012	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	3 229	2 336	674	2 377
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 335	-	-2 333
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 229	1	674	44
Pozostałe należności finansowe	79	-	59	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	79	-	59	-
Należności finansowe	3 308	1	733	44

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	31.12.2013		31.12.2012	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
<i>Należności krótkoterminowe zaległe:</i>				
do 1 miesiąca	-	-	11	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	30	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	1	-	3	-
Zaległe należności finansowe	1	-	44	-

Znaczną część 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 31.12.2013						
Kredyty bankowe	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	6 692	-	-	-	-	6 692
Leasing finansowy	54	56	125	-	-	235
Kaucje zatrzymane	586	172	2	228	-	988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 574	-	-	-	-	3 574
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 906	228	127	228	-	11 489
Stan na 31.12.2012						
Leasing finansowy	108	65	235	-	-	408
Kaucje zatrzymane	755	4	406	-	-	1 165
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 781	-	-	-	-	2 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 644	69	641	-	-	4 354

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 planuje pozyskanie finansowania, które umożliwi podniesienie wskaźnika płynności. Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 zwiększały 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 31.12.2013 roku i 31.12.2012 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-Ustugowe "Redox" Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Ustugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiązany z 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-Ustugowego 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-Ustugowe 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-Ustugowym 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 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 276	1 265
Świadczenia razem	1 276	1 265

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:		

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. -- 31.12.2013

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2013r.	Zobowiązania na 31.12.2013r.	Pożyczki		Zakupy w 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji								
Ogółem	-	2 503	-	-	11 818	-	-	152

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. -- 31.12.2012

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 31.12.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	92	452
Jerzy Dyrz	360	92	452
Marek Uzdowski	120	66	186
Zbigniew Wasilewski	120	66	186
Razem	960	316	1 276
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	52	-	52
Henryk Kacprzak	43	-	43
Edyta Rytel	39	-	39
Krzysztof Mikołajczyk	39	-	39
Barłtomiej Bieleninnik	39	-	39
Robert Fijotek	39	-	39
Razem	251	-	251

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	87	447
Jerzy Dyrz	360	90	450
Marek Uzdowski	120	64	184
Zbigniew Wasilewski	120	64	184
Razem	960	305	1 265
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	56	-	56
Henryk Kacprzak	42	-	42
Edyta Rytel	42	-	42
Krzysztof Mikołajczyk	42	-	42
Barłtomiej Bieleninnik	42	-	42
Robert Fijotek	19	-	19
Razem	243	-	243



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	-	10
Jerzy Dyrz	30	140
Razem	30	150
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Ogółem	30	150
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia</i>		
Razem	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2013 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 557 208
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijotek	236 275
Razem	10 352 843

4.31. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Pracownicy umysłowi	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	15	15

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
Liczba pracowników przyjętych	1	4
Liczba pracowników zwolnionych	1	4
Razem	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIENEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	21	21
Przegląd sprawozdań finansowych	38	38
Pozostałe usługi	6	-
Razem	65	59

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2013 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2013 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 listopada 2013r., termin realizacji do 18 lutego 2014r., wartość netto – 21 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 31 października 2013r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 31 lipca 2013r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 30 kwietnia 2013r., wartość netto – 12 tys. zł.

Umowa zawarta z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. w dniu 23 kwietnia 2013 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych – wartość netto 6 tys. zł.

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2012 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2012 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 12 listopada 2012r., termin realizacji do 18 lutego 2013r., wartość netto – 21 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 31 października 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 31 lipca 2012r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

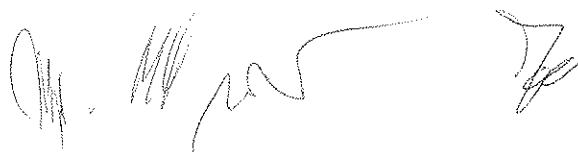
Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2013 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2013 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły w Spółce istotne zdarzenia.

4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. 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:	01.01-31.12.2013	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	31.12.2013	31.12.2012
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1472	4,0882
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,211	4,1736
Najwyższy kurs w okresie	4,3432 z dn. 24.06.2013r.	4,5135 z dn. 05.01.2012r.
Najniższy kurs w okresie	4,0671 z dn. 02.01.2013r.	4,0465 z dn. 07.08.2012r.

WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2013

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	22 691	17 785	5 389	4 261
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 376	830	327	199
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 238	1 190	294	285
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 238	1 190	294	285
Zysk (strata) netto	981	946	233	207
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,08	0,08	0,02	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,08	0,08	0,02	0,02
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 556	-13 808	-607	-3 308
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	5	-	1
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 737	-6 236	1 362	-1 494
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 181	-20 039	755	-4 801
Średni kurs PLN / EUR*	4,211	4,1736	4,211	4,1736

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2013	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	na dzień
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	76 369	70 684	18 415	17 290
Zobowiązania długoterminowe	6 605	3 728	1 593	912
Zobowiązania krótkoterminowe	23 817	21 369	5 743	5 227
Kapitał własny	45 947	45 587	11 079	11 151
Kapitał podstawowy	635	635	153	155
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 437 632	12 386 687	12 437 632
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 437 632	12 386 687	12 437 632
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,71	3,67	0,89	0,90
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,1472	4,0882	4,1472	4,0882

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu




Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 10 marca 2014 roku