

ED Invest S.A. Sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2010 r.

Regon 012820030 NIP : 525-19-68-486

KRS 0000175022 PKD 4120Z

## ED Invest S. A.

03-982 Warszawa ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218

### *Sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2010 r.*

## Spis treści

Oświadczenie Zarządu

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Bilans Aktywa

Bilans Pasywa

Rachunek zysków i strat – wariant kalkulacyjny

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia

Nota 1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych

Nota 2. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych

Nota 3. Należności długoterminowe

Nota 4. Inwestycje długoterminowe

Nota 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota 6. Zapasy

Nota 7. Należności krótkoterminowe

Nota 8. Inwestycje krótkoterminowe

Nota 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota 10. Kapitał (fundusz) podstawowy

Nota 11. Kapitał (fundusz) zapasowy

Nota 12. Rezerwy na zobowiązania

Nota 13. Zobowiązania długoterminowe

Nota 14. Zobowiązania krótkoterminowe

Nota 15. Rozliczenia międzyokresowe

Nota 16. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Nota 17. Koszty według rodzaju

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 20. Przychody finansowe

Nota 21. Koszty finansowe

Nota 22. Podatek dochodowy

Nota 23. Sposób obliczenia wartości księgowej na 1 akcję oraz rozwodnionej wartości księgowej na 1 akcję

Nota 24. Zarządzanie ryzykiem

Nota 25. Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe

Nota 26. Pozycje pozabilansowe

Nota 27. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Nota 28. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Nota 29. Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za 2009 oraz podział zysku za 2010 r.

Nota 30. Założenie kontynuacji działalności

Nota 31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Dodatkowe noty objaśniające (punkty 1 – 22)

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ED INVEST S.A.

Stosownie do art. 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd Spółki ED INVEST S.A. przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2010 roku, na które składa się:

- bilans wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 127.511.702,05 zł,
- rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem netto w wysokości 12.351.701,67 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie stanu kapitału własnego o wartość 31.802.776,49 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o wartość 18.421.602,95 zł,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.


Sprawozdanie z działalności Zarządu sporządzone za 2010 rok stanowi odrębny załącznik do niniejszego sprawozdania finansowego.


Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi przepisami prawa oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęto dane szacunkowe do pozycji rezerw, rozliczeń międzyokresowych i podatku odroczonego, a także przy ustalaniu odpisów aktualizujących i stawek amortyzacyjnych.

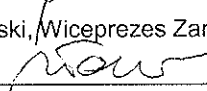
Sprawozdanie finansowe zostało opracowane przez Biuro Rachunkowe Profit FK Sp. z o.o.

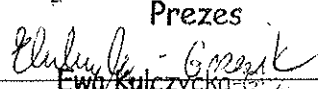
Podpisy członków Zarządu:

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

  
\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu


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

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

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

(odpowiedzialny za prowadzenie ksiąg i sporządzający sprawozdanie finansowe)

  
ul. Bona Komorowskiego 35 lok. 218  
03-982 Warszawa  
NIP: 525-19-68-486, Regon 012820030  
KRS: 0000175022

  
Sp. z o.o.  
ul. Krzyżówki 36A lok. 21  
03-193 Warszawa  
NIP 522-27-21-398 KRS 0000201947  
Kapitał zakładowy 50 000,00

Warszawa dn. 19 marca 2011r.

## **1.1. Wprowadzenie do danych finansowych sprawozdania finansowego**

### **1.1.1. Informacje o Spółce**

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (dawniej „EDBUD NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.), zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim (Repertorium A Nr 350/97).

Spółka ED INVEST Sp. z o.o. była wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod numerem KRS 0000175022. Aktualnie Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie pod numerem KRS 0000321820.

Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Bora Komorowskiego 35/218.

Spółka otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 525-19-68-486 oraz nadany przez Główny Urząd Statystyczny numer REGON 012820030.

Zgodnie z 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 związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

Akcje spółki znajdują się w publicznym obrocie i są notowane Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 27 października 2010 roku.

### **1.1.2. Wskazanie czasu trwania Spółki**

Czas trwania Spółki ED INVEST S.A. nie jest oznaczony.

### **1.1.3. Okresy, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe**

Okres, za który prezentowane jest sprawozdanie finansowe:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku

Okres, za które prezentowane są porównywalne dane finansowe:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku.

#### **1.1.4. Skład organów zarządzających i nadzorczych Spółki**

Zarząd Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku stanowili:

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

W okresie od 1 stycznia 2010 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Radę Nadzorczą Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku stanowili:

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

W okresie od dnia 01 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wystąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej Spółki; dnia 22 kwietnia 2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołano Pana Krzysztofa Mikołajczyka i Pana Bartłomieja Bieleninnika na stanowisko Członków Rady Nadzorczej.

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

#### **1.1.5. Wskazanie czy Spółka jest jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Spółka nie jest jednostką dominującą ani znaczącym inwestorem wobec innych podmiotów i nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **1.1.6. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zawierają dane łączne**

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych. Spółka nie posiada jednostek sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

Zarząd Spółki zatwierdził niniejsze sprawozdanie finansowe do publikacji, co zostało podane do publicznej wiadomości raportem bieżącym w dniu 5 listopada 2010 roku o numerze 9/2010.

#### **1.1.7. Wskazanie czy w okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne nastąpiło połączenie spółek**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz porównywalnymi danymi finansowymi nie nastąpiło połączenie spółki z innym podmiotem (podmiotami). W związku z tym sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe nie zawierają skutków rozliczenia połączenia spółek.

### 1.1.8. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości, a także nie zamierza zaniechać działalności lub też istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działania Spółki w przyszłości.

### 1.1.9. Porównywalność danych

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe zostały zaprezentowane w sposób zapewniający ich porównywalność poprzez zastosowanie jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich okresach sprawozdawczych prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku oraz zgodnie z przyjętymi przez Spółkę do stosowania zasadami (polityką) rachunkowości.

### 1.1.10. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz porównywalnych danych finansowych są zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) (zwaną dalej „ustawą”) oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych polskich („PLN”). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki.

W zakresie nieuregulowanym w ustawie Spółka stosuje MSR/MSSF.

Zapisy księgowe prowadzone są według zasady kosztu historycznego. W prezentowanym sprawozdaniu finansowym oraz porównywalnych danych finansowych nie dokonano korekt odzwierciedlających wpływ inflacji na poszczególne pozycje.

Opisane poniżej zasady stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów zostały wycenione przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Wynik finansowy za dany okres obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na rzecz Spółki przychody i związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zachowaniem zasady memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasady ostrożnej wyceny.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządza metodą pośrednią.

#### Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne i prawne o wartości równej lub niższej niż 3,5 tys. zł odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania (amortyzacja jednorazowa).

Wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 3,5 tys. zł są amortyzowane metodą liniową.

#### Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące zwiększenie wartości użytkowej. Obce środki trwałe przyjęte do używania na mocy

umowy leasingu zalicza się do rzeczowych aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w ustawie.

Zgodnie z ustawą wartość początkowa i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) od środków trwałych mogą, na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wycena wartości księgowej netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisane w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadniona.

Dla celów podatkowych i bilansowych są przyjmowane stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Środki trwałe o wartości równej lub niższej niż 3,5 tys. zł odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania (amortyzacja jednorazowa).

Środki trwałe o wartości powyżej 3,5 tys. zł są amortyzowane metodą liniową.

Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do użytkowania.

### **Środki trwałe w budowie**

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.

W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

### **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyrażają kwotę przewidzianą w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego przy zachowaniu zasady ostrożności, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

### **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych**

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów wycenia się w następujący sposób:

- materiały i towary - według cen zakupu,
- półprodukty i produkty w toku i produkty gotowe - według kosztu wytworzenia.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych dokonywane są na koniec okresu sprawozdawczego w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania.

### **Należności i udzielone pożyczki**

Należności i udzielone pożyczki w ciągu roku obrotowego wycenia się według wartości nominalnej, a na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, tj. po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy odpowiednio według kursu kupna bądź sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka, nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio - ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych w ciągu roku obrotowego wycenia się odpowiednio po kursie kupna stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej



waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Rozchód środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się według metody FIFO.

### **Rozliczenia międzyokresowe czynne**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się w wartości nominalnej. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Obowiązuje zasada ujawniania w aktywach tylko tych pozycji, które w przyszłości przyniosą korzyści ekonomiczne. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji usług długoterminowych oraz różnice między kosztem rzeczywistym a planowanym usług długoterminowych.

### **Kapitały własne**

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutu spółki. Kapitał zakładowy spółek kapitałowych wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe, ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału. Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich.

### **Rezerwy**

Rezerwę na odroczony podatek dochodowy tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość tej rezerwy ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego rezerwę na odroczony podatek dochodowy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi powstałymi przy rozliczaniu długoterminowych kontraktów budowlanych.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

### **Kredyty i inne zobowiązania**

Kredyty i inne zobowiązania na dzień powstania ujmuje się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy kredyty i inne zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty (tj. łącznie z odsetkami przypadającymi do zapłaty na ten dzień), z wyjątkiem zobowiązań finansowych, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które wycenia się według wartości godziwej. Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda kredytów i innych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie sprzedaży stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta jednostka, nie niższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące kredytów i innych zobowiązań wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio - ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Fundusze specjalne w Spółce nie występują.

### **Rozliczenia międzyokresowe bierne**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów bierne dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,

- środki pieniężne otrzymywane 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,
- ujemną wartość firmy,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne; zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych.

W tej pozycji ujmowane są, stanowiące przychody przyszłych okresów, wpłaty nabywców lokali z tytułu realizacji usług długoterminowych.

### **Przychody**

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT), ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody z wykonania nie zakończonych usług budowlanych o okresie realizacji powyżej 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi. Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo-finansowego oszacowania ich wykonania. Określony w ten sposób stopień zaawansowania prac stosowany jest do określenia wartości sprzedaży w stosunku do wartości przychodów wynikających z treści zawartych umów. Różnica pomiędzy tak ustaloną wartością sprzedaży a wartością zafakturowaną na odbiorców usług odnoszona jest w pozycję rozliczeń międzyokresowych.

### **Koszty**

Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednie z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich. Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następných okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

### **Ustalanie wyniku finansowego**

Na wynik finansowy Spółki wpływają poza wymienionymi wyżej przychodami i kosztami:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw, otrzymania lub przekazania darowizn,
- przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,
- straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń nie związanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia działalności poza operacyjną.

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi,
- rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową,
- aktywa z tytułu podatku odroczonego w wartości, w stosunku do której istnieje uzasadniona pewność przyszłej realizacji tych różnic.

### **Zasady ustalania przychodów i kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanej wykonywanej na podstawie umów długoterminowych**

Przychody z wykonania niezakończonych usług budowlanej, w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi – po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych.

W przypadku gdy umowa przewiduje ustalenie ceny:

- w wysokości kosztów powiększonych o narzut zysku – przychód z wykonania ustala się w wysokości kosztów odpowiadających wykonanej części usługi, powiększonej o narzut zysku,
- w wysokości ryczałtu – przychód z wykonania ustala się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania wykonania usługi.

Jeżeli stopień zaawansowania niezakończonych usług lub przewidywany całkowity koszt jej wykonania nie może być ustalony na dzień bilansowy w sposób wiarygodny, przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, nie wyższych niż kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom wpływającym na wynik finansowy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia niezakończonych usług budowlanej wykonywanej na podstawie umów długoterminowych obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

Koszty wykonania niezakończonych usług budowlanej o okresie realizacji powyżej 6 miesięcy, zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi (koszty zarachowane).

Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie rzeczowo-finansowego oszacowania wykonanych prac.

Różnica pomiędzy tak ustalonymi kosztami rzeczywistymi usługi długoterminowej odnoszona jest w rozliczenia międzyokresowe.

### **Sezonowość przychodów Spółki**

Zjawisko sezonowości zawierania umów o wybudowanie lokali mieszkalnych i usługowych oraz sprzedaży wybudowanych lokali na rynku praktycznie zanikła w ciągu ostatnich trzech lat. Nieznaczne ożywienie w branży nieruchomości można zaobserwować w miesiącach od lutego do kwietnia i od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą słabnie w miesiącach od czerwca do sierpnia. Zarząd Spółki uwzględni powyższy czynnik w budowaniu strategii Spółki.

**Wskazanie kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego okresu sprawozdawczego, średnich kursów wymiany złotego, oraz najwyższych i najniższych kursów w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalanych przez NBP.**

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie dokonywała operacji w obcych walutach. W związku z tym nie wystąpiła konieczność dokonywania wyceny operacji gospodarczych i pozycji wyrażonych w walutach obcych w trakcie i na koniec każdego wykazanego w niniejszym sprawozdaniu finansowym okresu sprawozdawczego.

Informacje na temat kursów wymiany złotego w okresach objętych sprawozdaniem finansowym w stosunku do euro, ustalanych przez NBP:

Kursy obowiązujące na ostatni dzień każdego okresu sprawozdawczego:

31.12.2009 – 4,1082

31.12.2010 – 3,9603

Średnie kursy wymiany złotego w okresach objętych sprawozdaniem finansowym (wyznaczone jako średnia arytmetyczna kursów z ostatniego dnia każdego miesiąca danego roku):

2009 – 4,3406

2010 – 4,0000

Najwyższe i najniższe kursy wymiany złotego w okresach objętych sprawozdaniem finansowym:

2009:

Najwyższy – 4,899

Najniższy – 3,9170

2010:

Najwyższy – 4,1770

Najniższy – 3,8356

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu. Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

**Szacunki Zarządu wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym.**

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęto dane szacunkowe do pozycji rezerw, rozliczeń międzyokresowych i podatku odroczonego, a także przy ustalaniu odpisów aktualizujących i stawek amortyzacyjnych.

**Wybrane pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych**

Wyszczególnienie	2010		2009	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
I. Przychody ze sprzedaży	61 988	15 497	38 487	8 867
II. Koszty sprzedanych produktów	44 010	11 003	20 469	4 716
III. Zysk ze sprzedaży (I-II)	17 978	4 494	18 018	4 151
IV. Zysk na działalności operacyjnej	10 850	2 712	7 375	1 699
V. Zysk brutto	8 981	2 245	7 391	1 703
VI. Zysk netto	12 352	3 088	9 320	2 147

Wyszczególnienie	2010		2009	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
VII. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	-3 441	-860	-1 091	-251
VIII. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	-388	-97	16	4
IX. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	22 250	5 618	-5 156	-1 188
X. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, RAZEM	18 422	4 652	-6 231	-1 435

## Wybrane pozycje bilansu – aktywa

Wyszczególnienie	2010		2009	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>17 226</b>	<b>4 306</b>	<b>6 844</b>	<b>1 666</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	2	-	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	469	117	192	47
III. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 755	4 189	6 651	1 619
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>110 286</b>	<b>27 571</b>	<b>40 230</b>	<b>9 793</b>
I. Zapasy	2 649	662	2 855	695
II. Należności krótkoterminowe	872	218	1 238	301
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 642	4 910	1 220	297
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 123	21 781	34 917	8 499
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>127 512</b>	<b>31 878</b>	<b>47 073</b>	<b>11 458</b>

## Wybrane pozycje bilansu – pasywa

Wyszczególnienie	2010		2009	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>57 624</b>	<b>14 406</b>	<b>25 821</b>	<b>6 285</b>
<b>B. KAPITAŁ ZAKŁADOWY</b>	<b>635</b>	<b>160</b>	<b>500</b>	<b>122</b>
<b>C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>69 888</b>	<b>17 472</b>	<b>21 252</b>	<b>5 173</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	8 702	2 175	2 063	502
II. Zobowiązania długoterminowe	3 272	818	10	2
III. Zobowiązania krótkoterminowe	12 866	3 215	9 196	2 239
IV. Rozliczenia międzyokresowe	45 048	11 262	9 983	2 430
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>127 512</b>	<b>31 878</b>	<b>47 073</b>	<b>11 458</b>

Wyszczególnienie	2010		2009	
	w tys. zł	w tys. EUR	w tys. zł	w tys. EUR
A. LICZBA AKCJI (W SZT.) *	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
B. ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (W PLN/EUR)	0,97	0,24	0,73	0,19
C. ROZWODNIONY ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN/EUR)	0,97	0,24	0,73	0,19
D. WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ (PLN/EUR)	4,54	1,14	2,03	0,51
E. ROZWODNIONA WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ (PLN/EUR)	4,54	1,14	2,03	0,51
F. ZADEKLAROWANA LUB WYPŁACONA DYWIDENDA NA JEDNĄ AKCJĘ (PLN/EUR)	-	-	-	-

\*Uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodnioną liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2010 roku

#### 1.1.11. Różnice pomiędzy polskimi a międzynarodowymi standardami rachunkowości

ED INVEST S.A. stosuje zasady (politykę) i metody rachunkowości zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

Spółka podjęła próbę zidentyfikowania obszarów występowania różnic oraz ich wpływu na wartość kapitałów własnych (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR/MSSF. W tym celu Zarząd Spółki wykorzystał najlepszą wiedzę o spodziewanych standardach i interpretacjach oraz zasadach rachunkowości, które miałyby zastosowanie przy sporządzaniu sprawozdania finansowego zgodnie z MSR/MSSF.

Zarząd Spółki ED INVEST S.A. zdecydował nie publikować wskazania różnic w wartości kapitałów własnych (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniami finansowymi i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości na podstawie par. 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości. Zarząd Spółki ED INVEST S.A. zdecydował nie publikować wskazania ww. różnic w wartościach ujawnionych danych dla niżej przedstawionych obszarów, w których różnice wystąpiłyby, ze względu na fakt, że wskazanie danych w sposób wiarygodny nie jest możliwe mimo dołożenia należytej staranności.

Obszary występowania głównych różnic pomiędzy polskimi zasadami rachunkowości a sprawozdaniem finansowym, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR/MSSF:

##### Środki trwałe

Zgodnie z MSR/MSSF amortyzację nalicza się systematycznie przez okres użytkowania ekonomicznego danego składnika aktywów. Podstawą naliczania amortyzacji powinna być cena nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów pomniejszona o jego wartość końcową (tj. o wartość rezydualną).

### **Podatek odroczony**

Podatek odroczony uwzględniony w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSF/MSSF powinien uwzględniać różnice pomiędzy sprawozdaniem sporządzonym według MSR/MSSF a sprawozdaniem sporządzonym według polskich standardów rachunkowości.

### **Informacje o podmiotach powiązanych**

W MSR/MSSF definicja podmiotów powiązanych jest szersza niż to wynika z przepisów ustawy.

### **Zakres informacji dodatkowych**

Różnice pomiędzy zasadami rachunkowości i sposobem sporządzania sprawozdań finansowych przez Spółkę a MSR/MSSF wynikają głównie z szerszego zakresu ujawnień wymaganych przez MSR/MSSF.

**Aktywa**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Noty</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>17 226 101,30</b>	<b>6 843 585,20</b>
I. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	1	2 139,43	0,00
- inne wartości niematerialne i prawne		2 139,43	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2	469 156,43	192 125,20
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej		20 629,88	24 973,02
- urządzenia techniczne i maszyny		1 655,48	9 158,98
- środki transportu		446 871,07	157 993,20
III. Należności długoterminowe			
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe			
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe			
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	16 754 805,44	6 651 460,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 684 472,44	6 651 460,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		70 333,00	
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>110 285 600,75</b>	<b>40 229 657,31</b>
I. Zapasy	6	2 649 049,20	2 854 716,50
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary		2 649 049,20	2 854 716,50
5. Zaliczki na dostawy			
II. Należności krótkoterminowe	7	872 190,76	1 238 484,17
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek		872 190,76	1 238 484,17
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		104 679,14	536 568,43
- do 12 miesięcy		104 679,14	536 568,43
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych		335 953,97	311 895,74



<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
c) inne		431 557,65	390 020,02
d) dochodzone na drodze sądowej			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>19 641 493,20</b>	<b>1 219 890,25</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		19 641 493,20	1 219 890,25
a) w jednostkach powiązanych			
b) w pozostałych jednostkach			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		19 641 493,20	1 219 890,25
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>9</b>	<b>87 122 867,59</b>	<b>34 916 566,39</b>
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>		<b>127 511 702,05</b>	<b>47 073 242,51</b>

**Pasywa**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>57 623 655,26</b>	<b>25 820 878,77</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10	635 252,70	500 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			
III. Udziały (akcje) własne			
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	11	44 636 700,89	16 000 519,97
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VIII. Zysk (strata) netto		12 351 701,67	9 320 358,80
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>69 888 046,79</b>	<b>21 252 363,74</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	12	8 701 989,99	2 063 072,81
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 559 199,00	1 896 780,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		29 636,64	25 555,03
- długoterminowa			
- krótkoterminowa		29 636,64	25 555,03
3. Pozostałe rezerwy		113 154,35	140 737,78
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		113 154,35	140 737,78
II. Zobowiązania długoterminowe	13	3 271 717,98	9 956,82
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek		3 271 717,98	9 956,82
a) kredyty i pożyczki		2 916 668,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		355 049,98	9 956,82
d) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14	12 865 925,60	9 196 280,17

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		4 647 501,26	2 517 704,72
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		3 352 258,88	2 275 440,57
- do 12 miesięcy		3 352 258,88	2 275 440,57
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		1 295 242,38	242 264,15
2. Wobec pozostałych jednostek		8 218 424,34	6 678 575,45
a) kredyty i pożyczki		583 332,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		58 520,02	46 106,29
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 041 722,74	287 230,71
- do 12 miesięcy		1 041 722,74	287 230,71
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		128 997,98	50 051,17
h) z tytułu wynagrodzeń			
i) inne		6 405 851,60	6 295 187,28
3. Fundusze specjalne			
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15</b>	<b>45 048 413,22</b>	<b>9 983 053,94</b>
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		45 048 413,22	9 983 053,94
- długoterminowe		45 048 413,22	9 983 053,94
- krótkoterminowe			
<b>PASYWA OGÓLEM</b>		<b>127 511 702,05</b>	<b>47 073 242,51</b>

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Wartość księgowa (zł)</b>		57 623 655,26	25 820 878,77
<b>Liczba akcji (szt.)*</b>		12 705 054,00	12 705 054,00
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (zł)</b>	23	4,53	2,03
<b>Rozwodniona liczba akcji (szt.)</b>		12 705 054	12 705 054
<b>Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (zł)</b>	23	4,53	2,03

\*Uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodnioną liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2010 roku

**Pozycje pozabilansowe**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Noty</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Pozycje pozabilansowe	26		
1. Należności warunkowe		1 031,90	1 031,90
1.1. Od jednostek powiązanych (z tytułu)		1 031,90	1 031,90
1.1.a. otrzymanych gwarancji i poręczeń		1 031,90	1 031,90
1.2. Od pozostałych jednostek (z tytułu)			
1.2.a. otrzymanych gwarancji i poręczeń			
2. Zobowiązania warunkowe		2 704,00	2 704,00
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)			
2.1.a. udzielonych gwarancji i poręczeń			
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		2 704,00	2 704,00
2.2.a. udzielonych gwarancji i poręczeń		2 704,00	2 704,00
3. Inne (weksle)		1 300,10	1 300,10

Powyższe zabezpieczenia dotyczą otrzymanych i udzielonych gwarancji i poręczeń oraz weksli z tytułu prawidłowej realizacji zawartych umów budowlanych. Zobowiązania pozabilansowe wynikające z zawartych umów inwestycyjnych zostały przedstawione w dalszych notach

**Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Noty</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	61 987 908,36	38 486 609,83
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		61 947 759,36	37 741 340,70
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		40 148,80	745 269,13
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	44 010 106,99	20 468 956,35
- od jednostek powiązanych			
I. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów		43 989 176,99	19 486 598,20
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		20 930,00	982 358,15
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		17 977 801,37	18 017 653,48
D. Koszty sprzedaży	17	2 398 717,86	9 325 530,64
E. Koszty ogólnego zarządu		3 923 040,98	2 413 601,55

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>11 656 042,53</b>	<b>6 278 521,29</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>18</b>	<b>1 850 275,16</b>	<b>1 313 305,88</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		5 884,30	
II. Dotacje			
III. Inne przychody operacyjne		1 844 390,86	1 313 305,88
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>19</b>	<b>2 656 035,98</b>	<b>217 161,59</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			13 950,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne		2 656 035,98	203 211,59
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>10 850 281,71</b>	<b>7 374 665,58</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>20</b>	<b>97 035,62</b>	<b>43 400,57</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
II. Odsetki, w tym:		97 035,62	43 400,57
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk ze zbycia inwestycji			
IV. Aktualizacja wartości inwestycji			
V. Inne			
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>21</b>	<b>1 966 209,10</b>	<b>26 809,35</b>
I. Odsetki, w tym:		797 554,25	26 809,35
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata ze zbycia inwestycji			
III. Aktualizacja wartości inwestycji			
IV. Inne		1 168 654,85	
<b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>		<b>8 981 108,23</b>	<b>7 391 256,80</b>
<b>M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
I. Zyski nadzwyczajne			
II. Straty nadzwyczajne			
<b>N. Zysk (strata) brutto (L±M)</b>		<b>8 981 108,23</b>	<b>7 391 256,80</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>22</b>	<b>- 3 370 593,44</b>	<b>- 1 929 102,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
<b>R. Zysk (strata) netto (N-O-P)</b>		<b>12 351 701,67</b>	<b>9 320 358,80</b>

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zysk netto (zł)		12 351 701,67	9 320 358,80
Liczba akcji (szt.)*		12 705 054	12 705 054

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Noty</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zysk na jedną akcję (zł)	23	0,97	0,73
Rozwodniona liczba akcji (szt.)		12 705 054	12 705 054
Rozwodniony zysk na jedną akcję (zł)	23	0,97	0,73

\*Uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodnioną liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2010 roku

**Zestawienie zmian w kapitale własnym**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>I.1. Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>25 820 878,77</b>	<b>20 533 603,30</b>
<b>I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>25 820 878,77</b>	<b>20 533 603,30</b>
<b>1. Kapitał zakładowy</b>		
1.1. Kapitał zakładowy na początek okresu	500 000,00	500 000,00
1.2. Zmiany kapitału zakładowego		
a. zwiększenia (z tytułu)		
- podwyższenie kapitału	135 252,70	
b. zmniejszenia (z tytułu)		
1.3. Kapitał zakładowy na koniec okresu	635 252,70	500 000,00
<b>2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy</b>		
2.1. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu		
2.2. Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy		
a. zwiększenia (z tytułu)		
b. zmniejszenia (z tytułu)		
2.3. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu		
<b>3. Akcje własne</b>		
3.1. Akcje własne na początek okresu		
3.2. Zmiany udziałów (akcji) własnych		
a. zwiększenia (z tytułu)		
b. zmniejszenia (z tytułu)		
3.3. Akcje własne na koniec okresu		
<b>4. Kapitał zapasowy</b>		
4.1. Kapitał zapasowy na początek okresu	16 000 519,97	11 016 459,42
4.2. Zmiany kapitału zapasowego	28 636 180,92	4 984 060,55
a. zwiększenia (z tytułu)	29 473 011,10	4 984 060,55
- podział zysku	9 320 358,80	4 984 060,55
- emisji akcji po wyższej wartości	20 152 652,30	
b. zmniejszenie (z tytułu)	836 830,18	
- wypłata dywidendy		
podwyższenie kapitału		
- inne	836 830,18	
4.3. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	44 636 700,89	16 000 519,97
<b>5. Kapitał z aktualizacji wyceny</b>		
5.1. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.2. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny		
a. zwiększenia (z tytułu)		
b. zmniejszenia (z tytułu)		

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
5.3. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
<b>6. Pozostałe kapitały rezerwowe</b>		
6.1. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
6.2. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych		
a. zwiększenia (z tytułu)		
b. zmniejszenia (z tytułu)		
6.3. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu		
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
7.1. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	9 320 358,80	9 523 671,88
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	9 320 358,80	9 523 671,88
7.3. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	9 320 358,80	9 523 671,88
a. zwiększenia (z tytułu)		
- pozostałe		
b. zmniejszenia (z tytułu)	9 320 358,80	9 523 671,88
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	9 320 358,80	4 984 060,55
- przeznaczenie na dywidendę		4 506 528,00
- pozostałe		33 083,33
7.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
a. korekty błędów podstawowych		
7.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a. zwiększenia (z tytułu)		
b. zmniejszenia (z tytułu)		
7.7. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
<b>8. Wynik netto</b>	<b>12 351 701,67</b>	<b>9 320 358,80</b>
a. zysk netto	12 351 701,67	9 320 358,80
b. strata netto		
c. odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>57 623 655,26</b>	<b>25 820 878,77</b>
<b>III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>57 623 655,27</b>	<b>25 820 878,77</b>

**Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>12 351 701,67</b>	<b>9 320 358,80</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-15 792 388,47</b>	<b>-10 411 517,39</b>
II.1. Amortyzacja	114 880,08	97 724,12
II.2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	700 618,63	26 809,35
II.4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 884,30	
II.5. Zmiana stanu rezerw	6 638 917,18	1 549 748,19
II.6. Zmiana stanu zapasów	205 667,30	1 490 609,61
II.7. Zmiana stanu należności	366 293,41	213 403,12
II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 431 406,59	-243 308,83
II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-27 244 287,36	-13 497 728,95
II.10. Inne korekty		-48 774,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)</b>	<b>-3 440 686,80</b>	<b>-1 091 158,59</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>5 884,30</b>	<b>16 450,00</b>
I.1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 884,30	16 450,00
I.2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
I.3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a. w jednostkach powiązanych		
b. w pozostałych jednostkach		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- zbycie aktywów finansowych		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
I.4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>	<b>394 050,74</b>	
II.1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	394 050,74	
II.2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
II.3. Na aktywa finansowe, w tym:		
a. w jednostkach powiązanych		
b. w pozostałych jednostkach		
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		
II.4. Inne wydatki inwestycyjne		



<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-388 166,44</b>	<b>16 450,00</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>22 951 074,82</b>	
I.1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	19 451 074,82	
I.2. Kredyty i pożyczki	3 500 000,00	
I.3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
I.4. Inne wpływy finansowe		
<b>II. Wydatki</b>	<b>700 618,63</b>	<b>5 155 892,68</b>
II.1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
II.2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		4 033 083,33
II.3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
II.4. Spłaty kredytów i pożyczek		1 096 000,00
II.5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
II.6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
II.7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
II.8. Odsetki	700 618,63	26 809,35
II.9. Inne wydatki finansowe		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>22 250 456,19</b>	<b>-5 155 892,68</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>18 421 602,95</b>	<b>-6 230 601,27</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>18 421 602,95</b>	<b>-6 230 601,27</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 219 890,25</b>	<b>7 450 491,52</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>19 641 493,20</b>	<b>1 219 890,25</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****Noty objaśniające do bilansu****Nota 1 – Wartości niematerialne i prawne**

Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w 2010 roku

Wyszczególnienie	a	b	c	d	E	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne brutto	0,00	0,00	0,00	9 346,74	0,00	9 346,74
a. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	9 346,70	0,00	9 346,70
b. zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	3 667,60	0,00	3 667,60
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	13 014,34	0,00	13 014,34
Amortyzacja (umorzenie)	0,00	0,00	0,00	-10 874,91	0,00	-10 874,91
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	0,00	0,00	-9 346,74	0,00	-9 346,74
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	-1 528,17	0,00	-1 528,17
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	-10 874,91	0,00	-10 874,91
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
k. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	2 139,43	0,0	2 139,43

## Zmiany stanu wartości niematerialnych i prawnych w 2009 roku

Wyszczególnienie	a	b	c	d	E	Wartości niematerialne i prawne, razem
	koszty zakończonych prac rozwojowych	wartość firmy	nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	inne wartości niematerialne i prawne	zaliczki na wartości niematerialne i prawne	
Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wartości niematerialne i prawne brutto	0,0	0,0	0,0	19 346,74	0,0	19 346,74
a. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,0	0,0	0,0	19 346,74	0,0	19 346,74
b. zwiększenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d. wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	19 346,74	0,0	19 346,74
Amortyzacja (umorzenie)	0,0	0,0	0,0	-19 346,74	0,0	-19 346,74
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,0	0,0	0,0	-19 346,74	0,0	-19 346,74
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	-19 346,74	0,0	-19 346,74
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zwiększenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- zmniejszenie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
j. wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

**Nota 2 – Rzeczowe aktywa trwałe**

## Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w 2010 roku

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Zmiana środków trwałych (wg grup rodzajowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a. wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0,00	43 431,37	45 269,84	408 045,90	0,00	496 747,11
b. zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	431 498,84	0,00	431 498,84
- nabycie	0,00	0,00	0,00	431 498,84	0,00	431 498,84
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	-95 176,51	0,00	-95 176,51
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-95 176,51	0,00	-95 176,51
d. wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0,00	43 431,37	45 269,84	744 368,23	0,00	833 069,44
Amortyzacja (umorzenie)	0,00	-22 801,49	-43 614,36	-297 497,16	0,00	-363 913,01
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	-18 458,35	-36 110,86	-250 052,70	0,00	-304 621,91
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	-4 343,14	-7 503,50	-101 505,27	0,00	-113 351,91
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	-22 801,49	-43 614,36	-297 497,16	0,00	-363 913,01
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	54 060,81	0,00	54 060,81
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j. wartość netto środków trwałych na początek okresu	0,00	24 973,02	9 158,98	157 993,20	0,00	192 125,20
j. wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0,00	20 629,88	1 655,48	446 871,07	0,00	469 156,43

## Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w 2009 roku

Wyszczególnienie	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Zmiana środków trwałych (wg grup rodzajowych)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a. wartość brutto środków trwałych na początek okresu	0,00	43 431,37	45 269,84	429 045,90	0,00	517 747,11
b. zwiększenia (z tytułu)	0,00	43 431,37	45 269,84	429 045,90	0,00	517 747,11
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c. zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00	0,00	-21 000,00	0,00	-21 000,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	-21 000,00	0,00	-21 000,00
d. wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	0,00	43 431,37	45 269,84	408 045,90	0,00	496 747,11
Amortyzacja (umorzenie)	0,00	-18 458,35	-36 110,86	-250 052,70	0,00	-304 621,91
e. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	-14 115,21	-26 522,90	-170 809,68	0,00	-211 447,79
f. amortyzacja za okres (z tytułu)	0,00	-4 343,14	-9 587,96	-79 243,02	0,00	-93 174,12
g. skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	-18 458,35	-36 110,86	-250 052,70	0,00	-304 621,91
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j. wartość netto środków trwałych na początek okresu	0,00	29 316,16	18 746,94	258 236,22	0,00	306 299,32
k. wartość netto środków trwałych na koniec okresu	0,00	24 973,02	9 158,98	157 993,20	0,00	192 125,20

Wyszczególnienie	2010	2009
Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa), razem	469 156,43	192 125,20
a. własne	36 927,34	107 315,07
b. używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	432 229,09	84 810,13
b.1. umowy najmu, dzierżawy		
b.2. umowy leasingu (środki transportu)	432 229,09	84 810,13

Uwaga - Spółka korzysta ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo Spółka nie posiada środków trwałych wykazywanych pozabilansowo.

**Nota 3 – Należności długoterminowe**

W 2010 r. należności długoterminowe nie występowały.

**Nota 4 – Inwestycje długoterminowe**

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2010 roku nie wykazała inwestycji długoterminowych (nieruchomości, wartości niematerialnych i prawnych, długoterminowych aktywów finansowych i innych inwestycji długoterminowych).

**Nota 5 – Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	6 651 460,00	3 175 464,38
a. odniesionych na wynik finansowy	6 651 460,00	3 175 464,38
b. odniesionych na kapitał własny	0,0	0,0
c. odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0
2. Zwiększenia	16 684 472,44	6 651 460,00
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	16 684 472,44	6 651 460,00
- rozliczanie kontraktów budowlanych	16 684 472,44	6 651 460,00
b. odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0
c. odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
d. odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0
e. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
3. Zmniejszenia	6 651 460,00	3 175 464,38
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	6 651 460,00	3 175 464,38
- rozliczanie kontraktów budowlanych	6 651 460,00	3 175 464,38
b. odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0
c. odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
d. odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,0	0,0
e. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	16 684 472,44	6 651 460,00
a. odniesionych na wynik finansowy	16 684 472,44	6 651 460,00

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
b. odniesionych na kapitał własny	0,0	0,0
c. odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0

Inne rozliczenia międzyokresowe – nie dotyczy

#### Nota 6 – Zapasy

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zapasy razem	2 649 049,20	2 854 716,50
a. materiały	0,0	0,0
b. półprodukty i produkty w toku	0,0	0,0
c. produkty gotowe	0,0	0,0
d. towary	2 649 049,20	2 854 716,50
e. zaliczki na dostawy	0,0	0,0

#### Odpisy aktualizacyjne zapasów

W 2010 r. Spółka dokonała odpisów aktualizacyjnych na towary o wartości 184 737,30 zł. Koszty odpisu ujęto na pozostałych kosztach operacyjnych.

W 2009 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych na zapasy.

#### Nota 7 – Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych – nie dotyczy

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Należności krótkoterminowe netto razem	872 190,76	1 238 484,17
od pozostałych jednostek	872 190,76	1 238 484,17
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	104 679,14	536 568,43
- do 12 miesięcy	104 679,14	536 568,43
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,0
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	335 953,97	311 895,74
- inne	431 557,65	390 020,00
- dochodzone na drodze sądowej	0,0	0,0
Odpisy aktualizujące wartość należności	2 317 283,19	0,0
Należności krótkoterminowe brutto razem	3 189 473,95	1 238 484,17

#### Wiekowanie należności z tytułu dostaw i usług :

- do 1 miesiąca – 1.355,05 zł
- od 1 do 3 miesięcy – 116.609,02 zł
- od 3 do 12 miesięcy – 1.895.685,06 zł

- powyżej 12 miesięcy – 408.313,20 zł

### Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

W 2010 r. Spółka dokonała odpisów aktualizacyjnych na należności w wysokości 2.317.283,19. Wspomniane należności dotyczą kary umownej od spółki EDBUD. Koszty odpisu ujęto na pozostałych kosztach operacyjnych.

W 2009 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizacyjnych na należności.

### Struktura walutowa należności krótkoterminowych

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Należności krótkoterminowe brutto razem	872 190,76	1 238 484,17
a. w walucie polskiej	872 190,76	1 238 484,17
b. w walutach obcych	0,0	0,0

### Nota 8 – Inwestycje krótkoterminowe

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe razem	19 641 493,20	1 219 890,25
a. w jednostkach zależnych	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
b. w jednostkach współzależnych	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
c. w jednostkach stowarzyszonych	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0



<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
d. w znaczącym inwestorze	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
da. we wspólniku jednostki współzależnej	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
e. w jednostce dominującej	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
f. w pozostałych jednostkach	0,0	0,0
- udziały lub akcje	0,0	0,0
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	0,0	0,0
- dłużne papiery wartościowe	0,0	0,0
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
- udzielone pożyczki	0,0	0,0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	0,0	0,0
g. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 641 493,20	1 219 890,25
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 641 493,20	1 219 890,25
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

**Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Udzielone pożyczki krótkoterminowe razem	0,0	0,0
a. w walucie polskiej	0,0	0,0
b. w walutach obcych	0,0	0,0

**Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 641 493,20	1 219 890,25
a. w walucie polskiej	19 641 493,20	1 219 890,25
b. w walutach obcych	0,0	0,0

**Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe**

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2010 roku nie wykazała poza wymienionymi w powyższej nocie innych inwestycji krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach zależnych, współzależnych, stowarzyszonych, w znaczącym inwestorze i wspólniku jednostki współzależnej, w jednostce dominującej.

**Inne inwestycje krótkoterminowe**

Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2010 roku nie wykazała innych inwestycji krótkoterminowych.

**Nota 9 – Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem	87 122 867,59	34 916 566,39
a. czynne rozliczenia międzyokresowe (rozliczanie kontraktów budowlanych)	87 017 934,78	34 820 339,14
b. pozostałe czynne rozliczenia międzyokresowe (ubezpieczenia)	104 932,81	96 227,25

Metodologia rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych została przedstawiona w opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

**Odpisy aktualizujące wartość aktywów**

Nie dotyczy. Spółka nie szacowała odpisów aktualizujących wartość aktywów, w tym z tytułu trwałej utraty wartości. Na dzień 31.12.2010 roku, trwała utrata wartości aktywów nie wystąpiła.

**Nota 10 – Kapitał (fundusz) podstawowy**

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji	% udział w kapitale podstawowym	% posiadanych głosów
Zofia Egierska	2 553 160	127 658,00	A,B	20,10	20,10
Jerzy Dyrzcz	2 553 143	127 657,15	A,B	20,09	20,09
Marek Uzdowski	2 502 500	125 125,00	A,B	19,70	19,70
Zbigniew Wasilewski	2 501 550	125 077,50	A,B	19,69	19,69
Osoba prawna	156 853	7 842,65	C	1,23	1,23
Akcjonariusze drobni	2 437 848	121 892,40	B	19,19	19,19
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 252,70</b>		<b>100,00</b>	<b>100</b>

**Akcje (udziały) własne**

Nie dotyczy.

**Akcje (udziały) własne będące własnością jednostek podporządkowanych**

Nie dotyczy.

**Nota 11 – Kapitał (fundusz) zapasowy**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kapitał zapasowy razem	44 636 700,89	16 000 519,97
a. ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	0,0	0,0
c. utworzony zgodnie z umową/statutem	44 636 700,89	16 000 519,97
d. z dopłat akcjonariuszy	0,0	0,0
e. inny (wg rodzaju)	0,0	0,0

**Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny**

Nie dotyczy.

**Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe**

Nie dotyczy.

**Nota 12 – Rezerwy na zobowiązania****Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,0	0,0
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	1 896 780,00	349 886,38
2. Zwiększenia	1 896 780,00	1 896 780,00
a. odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	1 896 780,00	1 896 780,00
- rozliczanie kontraktów budowlanych	1 896 780,00	1 896 780,00
b. odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi	0,0	0,0

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
różnicami przejściowymi (z tytułu)		
c. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
<b>3. Zmniejszenia</b>	<b>8 559 199,00</b>	<b>349 886,38</b>
a. odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	8 559 199,00	349 886,38
- rozliczanie kontraktów budowlanych	8 559 199,00	349 886,38
b. odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
c. odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,0	0,0
<b>4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem</b>	<b>8 559 199,00</b>	<b>1 896 780,00</b>
a. odniesionej na wynik finansowy	8 559 199,00	1 896 780,00
b. odniesionej na kapitał własny	0,0	0,0
c. odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,0	0,0

### Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

Zmiana stanu krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Stan krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	0,0	0,0
a. stan na początek okresu	25 555,03	82 245,82
b. zwiększenia (z tytułu)	29 636,64	25 555,03
- rezerwa na odprawy emerytalne	29 636,64	25 555,03
c. wykorzystanie (z tytułu)	0,0	0,0
d. rozwiązanie	25 555,82	82 245,82
e. stan na koniec okresu	29 636,64	25 555,03

### Pozostałe rezerwy

Zmiana stanu krótkoterminowych pozostałych rezerw

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Stan pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	0,0	0,0
a. stan na początek okresu	140 737,78	81 192,42
b. zwiększenia (z tytułu)	113 154,35	140 737,78
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	113 154,35	140 737,78
c. wykorzystanie (z tytułu)	0,0	0,0
d. rozwiązanie:	140 737,78	81 192,42
e. stan na koniec okresu	113 154,35	140 737,78

**Nota 13 – Zobowiązania długoterminowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania długoterminowe razem	3 271 717,98	9 956,82
a. wobec jednostek zależnych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
b. wobec jednostek współzależnych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
c. wobec jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
d. wobec znaczącego inwestora	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
e. wobec wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
f. wobec jednostki dominującej	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- umowy leasingu finansowego	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
g. wobec pozostałych jednostek	3 271 717,98	9 956,82

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- kredyty i pożyczki	2 916 668,00	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	355 049,98	9 956,82
- umowy leasingu finansowego	355 049,98	9 956,82
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0

**Zobowiązania długoterminowe o pozostającym od dnia bilansowego okresie spłaty**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania długoterminowe o pozostającym od dnia bilansowego okresie spłaty razem	3 271 717,98	9 956,82
a. powyżej 1 roku do 3 lat	3 271 717,98	9 956,82
b. powyżej 3 do 5 lat	0,0	0,0
c. powyżej 5 lat	0,0	0,0

**Struktura walutowa zobowiązań długoterminowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania długoterminowe razem	3 271 717,98	9 956,82
a. w walucie polskiej	3 271 717,98	9 956,82
b. w walutach obcych	0,0	0,0

Na dzień 31.12.2010 roku Spółka w saldzie zobowiązań długoterminowych wykazywała długoterminowe zobowiązania z tytułu płatności rat kapitałowych od zawartych umów leasingowych na środki transportu i kredyt bankowy.

**Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek**

Na dzień 31.12.2010 roku Spółka w zobowiązaniach długoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek wykazywała wyłącznie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych, które wynosiło 3.271,7 tys. zł (kredyty zaciągnięte w związku z realizacją kontraktów budowlanych). Na dzień 31.12.2009 Spółka w saldzie bilansu nie wykazywała długoterminowych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

**Nota 14 – Zobowiązania krótkoterminowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania krótkoterminowe razem	12 865 925,60	9 196 280,17
a. wobec jednostek zależnych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
b. wobec jednostek współzależnych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
c. wobec jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
d. wobec znaczącego inwestora	4 647 501,26	2 517 704,72
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 352 258,88	2 275 440,57
do 12 miesięcy	3 352 258,88	2 275 440,57
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (kaucje)	1 295 242,38	242 264,15
<b>e. wobec wspólnika jednostki współzależnej</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
<b>f. wobec jednostki dominującej</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
- kredyty i pożyczki, w tym:	0,0	0,0
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe	0,0	0,0
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,0	0,0
do 12 miesięcy	0,0	0,0
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- inne (wg rodzaju)	0,0	0,0
<b>g. wobec pozostałych jednostek</b>	<b>8 218 424,34</b>	<b>6 678 575,45</b>
- kredyty i pożyczki, w tym:	583 332,00	0,00
długoterminowe w okresie spłaty	0,0	0,0
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,0	0,0
- z tytułu dywidend	0,0	0,0
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	58 520,02	46 106,29
z tytułu płatności rat kapitałowych od zawartych umów leasingowych na środki transportu	58 520,02	46 106,29
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 014 722,74	287 230,71
do 12 miesięcy	1 014 722,74	287 230,71
powyżej 12 miesięcy	0,0	0,0
- zaliczki otrzymane na dostawy	0,0	0,0
- zobowiązania wekslowe	0,0	0,0
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	128 997,98	50 051,17



<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- z tytułu wynagrodzeń	0,0	0,0
- inne (kaucje)	6 405 851,60	6 295 187,28
h. fundusze specjalne (wg tytułów)	0,0	0,0

**Struktura walutowa zobowiązań krótkoterminowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania krótkoterminowe razem	12 865 925,60	9 196 280,17
a. w walucie polskiej	12 865 925,60	9 196 280,17
b. w walutach obcych	0,0	0,0

**Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek**

Na dzień 31.12.2010 roku Spółka w zobowiązaniach krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek wykazywała wyłącznie zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych, które przedstawiono (kredyty zaciągnięte w związku z realizacją kontraktów budowlanych).

**Nota 15 – Rozliczenia międzyokresowe**

Ujemna wartość firmy - Nie dotyczy. Spółka w saldzie bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2010 roku nie wykazywała ujemnej wartości firmy.

## Inne rozliczenia międzyokresowe

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Inne rozliczenia międzyokresowe razem	0,0	0,0
a. bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,0	0,0
- długoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0
- krótkoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0
b. rozliczenia międzyokresowe przychodów	45 048 413,22	9 983 053,94
- długoterminowe (wg tytułów)	45 048 413,22	9 983 053,94
- wpłaty nabywców lokali	45 048 413,22	9 983 053,94
- krótkoterminowe (wg tytułów)	0,0	0,0

Spółka w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi otrzymywała wpłaty nabywców lokali, które w 2010 r. kształtowały się następująco:

- WILGA VII - 45 048 413,22. zł.

Metodologia rozliczania długoterminowych kontraktów budowlanych została przedstawiona w opisie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

**Noty objaśniające do rachunku zysków i strat****Nota 16 – Przychody ze sprzedaży****Przychody netto ze sprzedaży produktów – struktura rzeczowa**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	61 947 759,56	37 741 340,70
w tym: przychody netto ze sprzedaży produktów od jednostek powiązanych	0,0	0,0

**Przychody netto ze sprzedaży produktów – struktura terytorialna**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	61 947 759,56	37 741 340,70
Kraj	61 947 759,56	37 741 340,70
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0
Eksport	0,0	0,0
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0

Spółka osiągała w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Warszawy.

**Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów – struktura rzeczowa**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	40 148,80	745 269,13
w tym: przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów od jednostek powiązanych	0,0	0,0

**Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów – struktura terytorialna**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów razem	40 148,80	745 269,13
Kraj	40 148,80	745 269,13
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0
Eksport	0,0	0,0
w tym: od jednostek powiązanych	0,0	0,0

**Nota 17 – Koszty według rodzaju**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Koszty według rodzaju razem	40 994 305,57	12 721 490,34
a. amortyzacja	114 880,08	97 724,12
b. zużycie materiałów i energii	151 371,46	158 597,84
c. usługi obce	37 873 768,72	9 849 456,38
d. podatki i opłaty	30 717,53	61 323,00
e. wynagrodzenia	2 209 324,38	1 270 313,84

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
f. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	265 268,42	211 918,73
g. pozostałe koszty rodzajowe	328 044,98	89 798,28
h. wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 930,00	982 358,15

**Nota 18 – Pozostałe przychody operacyjne**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 850 275,16	1 313 305,88
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 884,30	0,0
Dotacje	0,0	0,0
Inne przychody operacyjne, w tym:	1 844 390,86	1 313 305,88
- kara umowna EDBUD S.A.	1 608 532,60	1 080 515,37

**Nota 19 – Pozostałe koszty operacyjne**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Pozostałe koszty operacyjne razem	2 656 035,98	217 161,59
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	13 950,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	2 656 035,98	203 211,59

**Nota 20 – Przychody finansowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	97 035,62	43 400,57
a. z tytułu udzielonych pożyczek	0,0	0,00
- od jednostek powiązanych*), w tym:	0,0	0,00
- od jednostek zależnych	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	0,0	0,0
- od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0
- od pozostałych jednostek	0,0	0,0
b. pozostałe odsetki	97 035,62	43 400,57
- od jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0
- od jednostek zależnych	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	0,0	0,0

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
- od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0
- od pozostałych jednostek	97 035,62	43 400,57

**Nota 21 – Koszty finansowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	1 966 209,10	26 809,35
a. od kredytów i pożyczek	797 554,25	26 809,35
- dla jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0
- dla jednostek zależnych	0,0	0,0
- dla jednostek współzależnych	0,0	0,0
- dla jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- dla znaczącego inwestora	0,0	0,0
- dla wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- dla jednostki dominującej	0,0	0,0
- dla innych jednostek	797 554,25	26 809,35
b. pozostałe odsetki	0,0	0,0
- dla jednostek powiązanych, w tym:	0,0	0,0
- dla jednostek zależnych	0,0	0,0
- dla jednostek współzależnych	0,0	0,0
- dla jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- dla znaczącego inwestora	0,0	0,0
- dla wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- dla jednostki dominującej	0,0	0,0
- dla innych jednostek	1 168 654,85	0,00

**Nota 22 – Podatek dochodowy****Podatek dochodowy bieżący**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Podatek dochodowy bieżący		
1. Zysk (strata) brutto	8 981 108,23	7 391 256,80
2. Różnice pomiędzy zyskiem (strata) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-13 750 814,95	-8 038 513,64
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-4 769 706,72	-647 256,84
4. Podatek dochodowy według stawki 19%	0,0	0,00

5. Zwiększenia, zaniechania, zwoinienia, odliczenia i obniżki podatku	0,0	0,00
6. Podatek dochodowy bieżący (wykazany w rachunku zysków i strat)	0,0	0,00

**Podatek dochodowy odroczony**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (19%)	8 559 199,00	1 896 780,00
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego (19%)	16 684 472,44	6 651 460,00

**Nota 23 – Sposób obliczenia wartości księgowej na 1 akcję oraz rozwodnionej wartości księgowej na 1 akcję**

Wartość księgową na 1 akcję obliczono jako stosunek kapitału własnego na dzień bilansowy do liczby akcji, która na dzień bilansowy była zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Na dzień 31.12.2010 roku liczba akcji wynosiła 12 705 054,00 sztuk (akcje Serii A -10 000 000,00 szt ,B – 2 548 201 szt ,C – 156 853,00 szt).

Zysk netto na jedną akcję obliczono jako stosunek zysku netto na dzień bilansowy do liczby akcji na dzień bilansowy.

Rozwodnioną wartość księgową na 1 akcję obliczono jako stosunek kapitału własnego na dzień bilansowy do liczby akcji, która na dzień bilansowy była zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym

Na dzień 31.12.2010r wartość księgowa na jedną akcję wynosi 4,54 zł.

**Wartość księgowa na jedną akcję oraz rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Wartość księgowa (zł)	57 623 655,26	25 820 878,77
Liczba akcji po doprowadzeniu do porównywalności (szt.) *	12 705 054	12 705 054
Rozwodniona liczba akcji (szt.)	12 705 054	12 705 054
Wartość księgowa na jedną akcję (zł)	4,54	2,03
Rozwodniony wartość księgowa na jedną akcję (zł)	4,54	2,03

\*Uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodniona liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

**Zysk netto na jedną akcję**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zysk (strata) netto (zanualizowany) (zł)	12 351 701,67	9 320 358,80
Średnia ważona liczba akcji po doprowadzenia do porównywalności (szt.) *	12 705 054	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję (zł)	0,97	0,73
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	12 705 054	12 705 054
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (zł)	0,97	0,73

\*Uwaga – dla celów porównawczych przyjęto we wszystkich okresach liczbę akcji oraz rozwodniona liczbę akcji wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

## Nota 24 Zarządzanie ryzykiem

### RYZIKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

### RYZIKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa w tym podatków.

### RYZIKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez Spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu (w 2010 r. sytuację można określić jako stabilną), zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

### RYZIKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ KREDYTOWĄ BANKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

W latach 2008-2009 (w 2010 r. sytuację można określić jako stabilną), banki w Polsce zaostryły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. W sytuacji kontynuacji przez banki takiej polityki w kolejnych latach może to doprowadzić do wydłużenia okresu dekoniunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

## RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka działa duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

## RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu budowlanego. Pomimo iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

## RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki, (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) istotny wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (v) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (vi) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, która Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

## **Nota 25 Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe**

- a) **Sprawa z wniosku Spółki ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 23 czerwca 2010 roku przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie o zawiązekanie do próby ugodowej. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, Wydział VII Gospodarczy pod sygnaturą akt: VII GCo 265/10.**

**Stanowisko w sprawie:** ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązwała Spółdzielnię Mieszkaniową Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 2.358.897,82 zł (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi:

**Stan sprawy:** Na posiedzeniu w dniu 21 października 2010 roku nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami. Spółdzielnia Mieszkaniowa Wilga 2000 według wiedzy ED Invest SA zamierza przystąpić do jej realizacji po dokonaniu wewnątrz Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 zmian statutowych, co będzie możliwe na przełomie 2. i 3. kwartału 2011 r.

- b) **Sprawa z wniosku Spółki ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 30 grudnia 2010 roku przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie o zawiązekanie do próby ugodowej. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, Wydział VII Gospodarczy pod sygnaturą akt: VII GCo 22/11.**

**Stanowisko w sprawie:** ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie zawiązwała Spółdzielnię Mieszkaniową Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 2.358.897,82 zł (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi oraz zawiązekanie Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 3.500.000,00 zł (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od w/w kwoty od dnia 29 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za utracone korzyści. Reasumując wartość przedmiotu sporu łącznie wynosi 5.858.898,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych).

**Stan sprawy:** W ocenie ED Invest SA z siedzibą w Warszawie w wyniku nie dojścia do realizacji inwestycji z winy Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000, poniosła ona szkodę obejmującą utracone korzyści, które by z całą pewnością uzyskała, gdyby doszło do realizacji planowanej inwestycji w terminie. Jednak w przypadku realizacji ww. inwestycji, nie dojdzie do takiej sytuacji. Jednocześnie należy nadmienić, że powyższe zdarzenie nie było uwzględniane nigdy w prognozach na lata 2010, 2011 i 2012.



**Informacja o postępowaniach, które zostały rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 do dnia 28 lutego 2011 roku.**

W dniu 12 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy d/s Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie. Na dzień sporządzania przedmiotowej informacji Kancelaria Prawna Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Sp. k. jest w trakcie sporządzania do w/w Sądu pisma stanowiącego zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym. ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie w przedmiotowym postępowaniu zamierza zgłosić wierzytelność w wysokości około 2.300.000,00 zł (słownie: dwa miliony trzysta złotych), która przysługuje jej od spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Nota 26 – Pozycje pozabilansowe**

Należności i zobowiązania warunkowe obejmujące otrzymane i udzielone gwarancje i poręczenia oraz weksle z tytułu prawidłowej realizacji zawartych umów budowlanych zostały przedstawione po pasywami bilansu.

Przedstawione pozycje stanowiły kolejno na dzień 31.12.2009 i 31.12.2010 roku (poza weksłami):

*należności warunkowe*

- REDOX - otrzymana gwarancja dot. prawidłowej realizacji kontraktu i usuwania usterek w wysokości 1 031,9 tys. zł (Jantar Bis „A”)

*zobowiązania warunkowe*

- SM Gocław Lotnisko - udzielona gwarancja dot. prawidłowej realizacji kontraktu i usuwania usterek w wysokości 1 087,0 tys. zł (Jantar Bis „A”) i 1 617,0 tys. zł (Jantar Bis „B”)

W dniu 24.08.2010 Spółka ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska umowę kredytu złotowego w rachunku bieżącym, którego prawnym zabezpieczeniem spłaty jest weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do dysponowania środkami Spółki na rachunku bieżącym w BOŚ S.A., Deutsche Bank S.A. oraz w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zobowiązania warunkowe wynikające z wyżej przedstawionej umowy, zostały omówione w nocie 1.2.1 w dalszej części sprawozdania finansowego.

Poza wymienionymi powyżej i w dodatkowych notach pozycjami pozabilansowymi Spółka w tytułu zawartych 3 umów leasingu posiadała zobowiązania warunkowe w postaci weksli in blanco.

**Należności warunkowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Należności warunkowe (z tytułu)	0,0	0,0
a. otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	1 031,9	1 031,9
- od jednostek zależnych	0,0	0,0
- od jednostek współzależnych	0,0	0,0
- od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- od znaczącego inwestora	1 031,9	1 031,9
- od współnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- od jednostki dominującej	0,0	0,0

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- od pozostałych jednostek	0,0	0,0
b. pozostałe (z tytułu)	0,0	0,0
- w tym: od jednostek zależnych	0,0	0,0
- w tym: od jednostek współzależnych	0,0	0,0
- w tym: od jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- w tym: od znaczącego inwestora	0,0	0,0
- w tym: od wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- w tym: od jednostki dominującej	0,0	0,0
- w tym: od pozostałych jednostek	0,0	0,0

**Zobowiązania warunkowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zobowiązania warunkowe (z tytułu)	0,0	0,0
a. udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	2 704,0	2 704,0
- na rzecz jednostek zależnych	0,0	0,0
- na rzecz jednostek współzależnych	0,0	0,0
- na rzecz jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- na rzecz znaczącego inwestora	0,0	0,0
- na rzecz wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- na rzecz jednostki dominującej	0,0	0,0
- na rzecz pozostałych jednostek	2 704,0	2 704,0
b. pozostałe (z tytułu)	1 300,1	1 300,1
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	0,0	0,0
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	0,0	0,0
- w tym: na rzecz wspólnika jednostki współzależnej	0,0	0,0
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	0,0	0,0
- w tym: na rzecz pozostałych jednostek	1 300,1	1 300,1

**Nota 27 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

W 2010 r. wystąpiły następujące transakcje:

- z firma PPU Redox Sp. z o.o. (tys.zł)

Saldo zobowiązań z tyt dostaw i usług na 31.12.2010 wynosiło:	3 352,3
Saldo innych zobowiązań na 31.12.2010 wynosiło:	1 295, 2
Poniesione koszty netto na 31.12.2010 wynosiły:	33 278, 7
Uzyskane przychody netto na 31.12.2010 wynosiły:	187, 3

W 2009 r. wystąpiły następujące transakcje:

- z firma PPU Redox Sp. z o.o. (tys. zł)

Saldo zobowiązań z tyt dostaw i usług na 31.12.2009 wynosiło:	2 275,4
Poniesione koszty netto na 31.12.2010 wynosiły:	8 075,5

### Nota 28 Wynagrodzenie członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie brutto ZARZĄDU za 2010 rok.	1 115 720,76
Wynagrodzenie brutto RADY NADZORCZEJ za 2010 r	154 000,00

Na dzień 31 grudnia 2010 r. nie występują wynagrodzenia należne a nie wypłacone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z racji pełnionej funkcji w organach Spółki.

### Nota 29 Zatwierdzenie sprawozdań finansowych za rok 2009 oraz podział zysku

Zarząd Spółki nie podjął decyzji w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy o podziale zysku netto za 2010 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest SA w dniu 22 kwietnia 2010r zatwierdziło przedstawione przez Zarząd za rok zakończony dnia 31 grudnia 2009, sprawozdanie z działalności ED Invest SA w 2009 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło Zarządowi absolutorium za 2009 rok

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest SA postanowiło przeznaczyć cały zysk netto Spółki za rok 2009 w kwocie 9 320 358,80 na powiększenie kapitału zapasowego Spółki.

### Nota 30 Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości, a także nie zamierza zaniechać działalności lub też istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działania Spółki w przyszłości.

### Nota 31 Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W roku 2011 do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w Spółce nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

#### Struktura środków pieniężnych do rachunku z przepływów pieniężnych

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2009- 31.12.2009</b>
Środki pieniężne razem na początek okresu	1 219 890,25	7 450 491,52
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 219 890,25	7 450 491,52
- inne środki pieniężne	0,0	0,0
Środki pieniężne razem na koniec okresu	19 641 493,20	1 219 890,25
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 641 493,20	1 219 890,25
- inne środki pieniężne	0,0	0,0

**Wykaz istotnych korekt przepływów pieniężnych dotyczących działalności operacyjnej ujętych w innych korektach**

Nie dotyczy

**Wykaz istotnych innych wpływów i wydatków inwestycyjnych przepływów pieniężnych dotyczących działalności inwestycyjnej ujętych w innych wpływach z aktywów finansowych i innych wydatkach inwestycyjnych**

W 2010 roku Spółka nie poniosła innych wydatków inwestycyjne.

**Wykaz istotnych innych wpływów i wydatków finansowych przepływów pieniężnych dotyczących działalności finansowej ujętych w innych wpływach i wydatkach finansowych**

Nie dotyczy

**Sprawozdawczość według segmentów**

Spółka prowadzi jednolitą działalność polegającą na wykonywaniu robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków oraz działalnością związaną z obsługą rynku nieruchomości. Spółka jako segment operacyjny i zarazem sprawozdawczy traktuje Grupę jako całość zgodnie z MSSF 8.

**Dodatkowe noty objaśniające**

Wszystkie dane liczbowe zamieszczone niniejszym punkcie zostały zaprezentowane w tysiącach złotych

(w zaokrągleniu do 1 miejsca po przecinku), o ile nie wskazano inaczej (poza notą 9, ze szczególnym uwzględnieniem not 1, 7 i 10).

**Nota 1 – Informacja o instrumentach finansowych****Nota 1.1 Kategorie instrumentów finansowych**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
2. Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-
4. Krótkoterminowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-
5. Pożyczki i należności	19 746,2	1 756,5
- należności z tytułu dostaw i usług	104,7	536,6
- należności pozostałe (pożyczki)	-	-
- środki pieniężne	19 641,5	1 219,9
6. Aktywa finansowe przeznaczone do zbycia	-	-
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>19 746,2</b>	<b>1 756,5</b>

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
1. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
2. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości nominalnej	3 558,5	46,1
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione w nominale	4 367,0	2 562,6
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>7 925,5</b>	<b>2 608,7</b>

## Nota 1.2 Charakterystyka instrumentów finansowych

### Nota 1.2.1 Istotne informacje o instrumentach finansowych

#### A. Rodzaj instrumentów finansowych

Rodzaje instrumentów finansowych zostały przedstawione w nocie nr 1.1 dodatkowych not objaśniających.

#### B. Metody i istotne założenia przyjęte do ustalania wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie dotyczy

#### C. Ujmowanie skutków przeszacowania aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży

Nie dotyczy

#### D. Wartość wykazywanych w bilansie instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej i ujmowanie skutków ich przeszacowania

Nie dotyczy

#### E. Tabela zmian w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie dotyczy

#### F. Zasady wprowadzania do ksiąg rachunkowych instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym

Nie dotyczy

#### G. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej

Ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych wiąże się przede wszystkim ze zobowiązaniami z tytułu kredytów oraz środkami pieniężnymi ich ekwiwalentami.

W latach objętych danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym Spółka posiadała umowy o kredyt obrotowy oparty na zmiennej stopie WIBOR. We wszystkich prezentowanych latach ryzyko stóp procentowych nie było istotne dla Spółki.

#### H. Obciążenie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza, że kontrahent nie dopełni zobowiązań, co narazi Spółkę na straty finansowe. Spółka stara się stosować zasadę, że dokonuje transakcji z kontrahentami o których posiada informacje, iż są to podmioty o sprawdzonej wiarygodności kredytowej.

#### I. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Nie dotyczy

Spółka stara się ograniczyć ryzyko kredytowe poprzez zawieranie transakcji z podmiotami o dobrej zdolności kredytowej, z którymi współpraca poprzedzona jest wstępną weryfikacją. Ponadto poprzez bieżące monitorowanie stanów należności, narażenie Spółka na ryzyko nieściągalności nie jest znaczące. Dodatkowo na realizowane projekty budowlane Spółka zabezpiecza się poprzez zatrzymywanie kaucji gwarancyjnej od podwykonawców.

Spółka zaciągnęła w roku obrotowym następujące kredyty:

- kredyt w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500.000 PLN, termin spłaty do 23 sierpnia 2013 r., odsetki płatne od 30 września 2010 r., kapitał płatny od 30 września 2011 r. w 23 ratach, WIBOR 1M + 3,5 p.p.

Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego
- 5) Hipoteka umowna zwykła w kwocie 3 500 000,00 PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 750 000,00 PLN, na nieruchomości w Nowej Woli, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr WA5M/00432381/3, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie
- 6) Hipoteka łączna na lokalach mieszkaniowych, o wartości z wyceny min. 1 500 000,00 PLN, wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji „WILGA VII” w rejonie ulic Rechniewskiego i Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie, na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 12/3 z obrębu 3-06-07, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00166815/6, wraz z cesją z polisy ubezpieczeniowej. Kwota wykorzystanego kredytu podlega oprocentowaniu według zmiennej stawki oprocentowania, która wynosi WIBOR 1M + 3,5 p.p. marży.

- kredyt obrotowy w rachunku bieżącym w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 500.000 PLN, termin spłaty do 23 sierpnia 2011 r., WIBOR 1M + 3,7 p.p.

Zabezpieczenie kredytu stanowi:

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- 2) 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w BOŚ S.A.
- 3) 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Spółka posiada również zabezpieczenie w postaci weksla in blanco (wraz z „Deklaracją Wystawcy i Porecycieli”) w związku z umowa leasingu na jeden z samochodów.

**Nota 1.2.2 Aktywa finansowe wyceniane w wysokości skorygowanej ceny nabycia – nie dotyczy**

**Nota 1.2.3 Aktywa i zobowiązania finansowe nie wyceniane w wartości godziwej – nie dotyczy**

**Nota 1.2.4 Umowy dotyczące przekształcenia aktywów finansowych w papiery wartościowe i/lub umowy odkupu – nie dotyczy**

**Nota 1.2.5 Powody zmian zasad wyceny aktywów finansowych – nie dotyczy**

**Nota 1.2.6 Kwoty odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych – nie dotyczy**

**Nota 1.2.7 Przychody z odsetek – przedstawione w nocie do rachunku zysków i strat**

**Nota 1.2.8 Odsetki zrealizowane od pożyczek udzielonych lub należności własnych w części objętej odpisami aktualizującymi – nie dotyczy**

**Nota 1.2.9 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych – przedstawione w nocie do rachunku zysków i strat**

**Nota 1.2.10 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym – nie dotyczy**

**Nota 1.2.11 Zmiany w kapitale z aktualizacji wyceny w zakresie dotyczącym wyceny instrumentów zabezpieczających – nie dotyczy**

**Nota 2 – Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych przez Spółkę gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych)**

Pozycje pozabilansowe zostały przedstawione pod pasywami bilansu, w nocie 26 oraz w notach dotyczących zobowiązań długo- i krótkoterminowych, tj. w notach 15 i 16.

**Nota 3 – Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Nie dotyczy

**Nota 4 – Przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidywanej do zaniechania w następnym okresie**

Nie dotyczy

**Nota 5 – Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby**

Nie dotyczy

**Nota 6 – Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe**

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie poniesiono nakładów inwestycyjnych na wartości niematerialne i prawne i środki trwałe. Zwiększenia środków trwałych w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi dotyczyły nabyć środków transportu (leasing) i sprzętu komputerowego.

**Nota 7 – Informacja o transakcjach Spółki z podmiotami powiązаныmi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań**

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości Spółka nie tworzy Grupy Kapitałowej. Podmiotami powiązаныmi dla Spółki są podmioty powiązane osobowo. W 2010 i 2009 roku podmiotem powiązаныm osobowo, z którym Spółka przeprowadzała transakcje była spółka PPU REDOX Sp. z o.o. Obroty i nie rozliczone salda na dzień bilansowy z tym podmiotem zostały przedstawione w nocie 27.

**Nota 7.1 – Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe**

Nie dotyczy

**Nota 7.2 – Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy**

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie miała zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

Informacja o transakcjach Spółki z podmiotami powiązаныmi, dotyczących przeniesienia praw i zobowiązań zostały ujęte w formie tabelarycznej w pkt. 7.

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawionymi w sprawozdaniu nie dokonywała sprzedaży do podmiotów powiązanych, w związku z tym nie wykazywała przychodów ze sprzedaży od tych podmiotów oraz sald należności na koniec 2009 roku.

Wykazane informacje o zawieranych transakcjach w okresie objętym sprawozdaniem finansowym przedstawionymi w sprawozdaniu dotyczą dokonywanych zakupów od tych podmiotów (poniesionych kosztów).

Ponadto nie zidentyfikowano innych danych, niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a w szczególności dokonania wyłączeń skutków wzajemnych transakcji, gdyby takie sprawozdanie było sporządzane.

#### **Nota 8 – Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji**

Nie dotyczy

#### **Nota 9 – Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Zatrudnienie łącznie	11	12

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zatrudniała pracowników wyłącznie na stanowiskach administracyjnych.

#### **Nota 10 – Łączna wartość wynagrodzeń i nagród (w pieniądzu i w naturze), należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących**

Członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie otrzymali innych wynagrodzeń i nagród (w pieniądzu i w naturze), w tym należnych, poza przedstawionymi poniżej:

- 1) Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Spółki w roku obrotowym 2010: 1.115.720,00 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę). Ponadto Członkom Zarządu w 2010 roku zostały przyznane świadczenia w postaci osobistych polis ubezpieczeniowych - zostały opłacone w wysokości 180.000,00 PLN.
- 2) Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Spółki w roku obrotowym 2009: 668 224,52 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu umowy o pracę).
- 3) Wynagrodzenia wypłacone członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2010: 154.000,00 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu pełnionej funkcji).  
Członkom Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2010 roku nie zostały przyznane przez Spółkę świadczenia w naturze.
- 4) Wynagrodzenia wypłacone członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2009: 33 243,97 zł (kwoty brutto otrzymane z tytułu pełnionej funkcji).  
Członkom Rady Nadzorczej Spółki w ciągu 2009 roku nie zostały przyznane przez Spółkę świadczenia w naturze.

Wyżej zaprezentowane wynagrodzenia dotyczą funkcji pełnionych wyłącznie w Spółce lub podpisanych z tą Spółką umów o pracę.

Wynagrodzenia dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej w 2010 r. zostało w całości wypłacone w 2010 r.

Wynagrodzenia dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej w 2010 r. zostało w całości wypłacone w 2009 r.



Poza wykazanymi powyżej członkowie organów zarządzających i nadzorujących nie otrzymali innych korzyści poza wymienionymi powyżej, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Spółki, w tym także programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych.

**Nota 11 – Informacje o dacie zawarcia umowy z pomiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych oraz wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w wartości podanych wynagrodzeń nie uwzględniono podatku VAT).**

a) usługi badania sprawozdania finansowego za 2010 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 4 października 2010r., termin realizacji – do 16 marca 2011 r., wartość netto – 21 tys. zł; analogiczna usługa za 2009 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. – wartość 21 tys. zł.

b) umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2010 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2010 r., termin realizacji do 31 października 2010 r., wartość netto – 12 tys. zł;

c) umowa na sporządzenie dokumentacji cen transferowych z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r. o wartości 8 tys. zł;

d) umowa na badanie do prospektu emisyjnego (weryfikacja danych finansowych za 2007 – 2009, wydanie opinii za elementy prognozowanych informacji finansowych na lata 2010 – 2012), z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r., wartość - 44 tys. zł.

**Nota 12 – Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki, udzielonych przez Spółkę osobom zarządzającym i nadzorującym**

Nie dotyczy

**Nota 13 – Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres**

Nie dotyczy

**Nota 14 – Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Nie dotyczy

**Nota 15 – Informacje o relacjach między prawnym poprzednikiem a Spółką oraz o sposobie i zakresie przejęcia aktywów i pasywów**

Spółka ED INVEST S.A. powstała w wyniku przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. (wcześniej EDBUD NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.), zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Nowopowstała Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 22 grudnia 2008 roku przed notariuszem Joanną Lewczuk (Repertorium A Nr 10048/2008). Spółka powstała z przekształcenia ED INVEST Sp. z o.o. zawiązanej aktem notarialnym w dniu 10 września 1997 roku przed notariuszem Dariuszem Jabłońskim (Repertorium A Nr 350/97).

Przekształcenie Spółki zostało zarejestrowane z Krajowym Rejestrze Sądowym.

**Nota 16 – Sprawozdanie finansowe skorygowane wskaźnikiem inflacji**

Nie istnieją przesłanki do przeprowadzenia korekty sprawozdań wykazanych w historycznych informacjach finansowych wskaźnikiem inflacji.

**Nota 17 – Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym i w danych porównywalnych a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi**

Nie dotyczy

**Nota 18 – Zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego dokonanych w stosunku do poprzednich lat obrotowych, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność**

Nie dotyczy

**Nota 19 – Dokonane korekty błędów, ich przyczyny, tytuły oraz wpływ wywołanych tym skutków finansowych na sytuację majątkową i finansową, płynność oraz wynik finansowy i rentowność**

Nie dotyczy

**Nota 20 – W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności w niezmienionym dotychczas zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości.

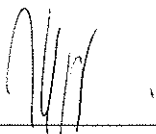
**Nota 21 – Informacje o połączeniu Spółek**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonała połączenia z innymi jednostkami. Spółka sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe.


**Nota 22 – W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałyby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłoby na wynik finansowy**

Nie dotyczy

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2011 r.



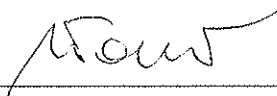
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu



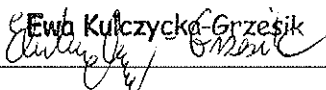
Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



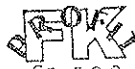
Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu



Prezes



Ewa Kulczycka-Grzesik Profit FK Sp. z o.o.  
(odpowiedzialny za prowadzenie ksiąg)



Sp. z o.o.  
ul. Krzyżówki 36A lok. 21  
03-193 Warszawa  
NIP 522-27-21-396 KRS 0000201947  
Kapitał zakładowy 50 000,00

Warszawa dn. 19 marca 2011r.

 invest s.a.

ul. Bora Komorowskiego 35 lok 218  
03-982 Warszawa  
NIP 525-19-68-486, Regon 012820030  
t. 22 624 33 10 10