

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Raport kwartalny SA-Q

3 / 2010

kwartał / rok

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz. U. Nr 33, poz. 259)  
 (dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową)

za 3 kwartał roku obrotowego 2010 obejmujący okres od 2010-07-01 do 2010-09-30

data przekazania: 2010-11-09

<b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>	
(pełna nazwa emitenta)	
<b>ED INVEST S.A.</b>	<b>Budownictwo (bud)</b>
(skrócona nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)
<b>03-982</b>	<b>Warszawa</b>
(kod pocztowy)	(miejscowość)
<b>Bora Komorowskiego</b>	<b>35 lok 218</b>
(ulica)	(numer)
(telefon)	(fax)
(e-mail)	(www)
(NIP)	(REGON)

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	kwartał(y) narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	42 460	19 154	10 615	4 353
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 578	2 595	1 894	589
III. Zysk (strata) brutto	7 458	2 954	1 864	671
IV. Zysk (strata) netto	9 684	2 954	2 421	671
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 871	-980	-467	-222
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-394	-121	-98	-27
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 740	-4 702	935	-1 068
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	1 475	-5 804	368	-1 319
IX. Aktywa, razem (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	89 641	35 096	22 483	8 311
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	54 135	15 607	13 578	3 696
XI. Zobowiązania długoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	3 861	58	968	13
XII. Zobowiązania krótkoterminowe (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	14 059	9 327	3 526	2 208
XIII. Kapitał własny (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	35 505	19 488	8 905	4 615
XIV. Kapitał zapasowy (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	500	500	125	118
XV. Liczba akcji (w szt.) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/ EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,74	0,23	0,19	0,05
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	0,00	0,00	0,00	0,00
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR) (na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego)	2,73	1,50	0,69	0,36
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

## Zasady przeliczeń sprawozdań finansowych

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczone według kursów obowiązujących na ostatni dzień okresu:

Tabela A kursów średnich z dnia 30.09.2009 roku, kurs euro 1 EUR = 4,2226 pln

Tabela A kursów średnich z dnia 30.09.2010 roku kurs euro, 1 EUR = 3,9870 pln

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski dla euro, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym :

Średnia arytmetyczna średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres 01.01 - 30.09.2009 - 4,40 pln

Średnia arytmetyczna średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres 01.01 - 30.09. 2010 - 4,00 pln

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa

## OPINIA PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH O BADANYM KWARTALNYM SKRÓCONYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM LUB RAPORT Z JEGO PRZEGLĄDU

Plik	Opis
1108172011.pdf	Raport z przeglądu Sprawozdania Finansowego za III kwartał 2010 r.

### SKRÓCONESPRAWOZDANIEFINANSOWE

#### BILANS

	w tys. zł			
	stan na 2010-09-30 koniec kwartału / 2010	stan na 2010-06-30 koniec poprz. kwartału / 2010	stan na 2009-12-31 koniec poprz. roku / 2009	stan na 2009-09-30 koniec kwartału / 2009
<b>AKTYWA</b>				
I Aktywa trwałe	13 247	10 824	6 843	3 391
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	2	3		
2. Rzeczowe aktywa trwałe	508	299	192	216
3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 736	10 522	6 651	3 175
3.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 736	10 522	6 651	3 175
II. Aktywa obrotowe	76 393	62 622	40 229	31 704
1. Zapasy	2 854	2 854	2 854	3 374
2. Należności krótkoterminowe	3 647	3 847	1 238	1 569
2.1. Od pozostałych jednostek	3 647	3 847	1 238	1 569
3. Inwestycje krótkoterminowe	2 695	447	1 219	1 646
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 695	447	1 219	1 646
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 695	447	1 219	1 646
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67 198	55 471	34 916	25 114
<b>Aktywa razem</b>	<b>89 641</b>	<b>73 446</b>	<b>47 073</b>	<b>35 096</b>
<b>PASYWA</b>				
I. Kapitał własny	35 505	33 740	25 820	19 488
1. Kapitał zakładowy	500	500	500	500
2. Kapitał zapasowy	25 320	25 320	16 000	16 000
3. Zysk (strata) z lat ubiegłych				33
4. Zysk (strata) netto	9 684	7 919	9 320	2 954
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	54 135	39 705	21 252	15 607
1. Rezerwy na zobowiązania	5 921	4 038	2 063	513
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 755	3 872	1 696	349
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	25	25	25	82
a) krótkoterminowa	25	25	25	82
1.3. Pozostałe rezerwy	140	140	140	81
a) krótkoterminowe	140	140	140	81
2. Zobowiązania długoterminowe	3 861	164	9	58
2.1. Wobec pozostałych jednostek	3 861	164	9	58
3. Zobowiązania krótkoterminowe	14 059	15 124	9 196	9 327
3.1. Wobec jednostek powiązanych	6 530	8 444	2 517	
3.2. Wobec pozostałych jednostek	7 529	6 679	6 678	9 327
4. Rozliczenia międzyokresowe	30 293	20 378	9 983	5 708
4.1. Inne rozliczenia międzyokresowe	30 293	20 378	9 983	5 708

	w tys. zł			
	stan na 2010-09-30 koniec kwartału / 2010	stan na 2010-06-30 koniec poprz. kwartału / 2010	stan na 2009-12-31 koniec poprz. roku / 2009	stan na 2009-09-30 koniec kwartału / 2009
a) długoterminowe	30 293	20 378	9 983	5 708
<b>Pasywa razem</b>	<b>89 641</b>	<b>73 446</b>	<b>47 073</b>	<b>35 096</b>

Wartość księgowa	35 505	33 740	25 820	19 488
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,55	3,37	2,58	1,95
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	2,73	2,60	1,99	1,50

Uwaga! W przypadku raportów za I kwartał roku obrotowego, należy wypełnić jedynie pierwszą (stan na koniec I kwartału bieżącego roku obrotowego), trzecią (stan na koniec poprzedniego roku obrotowego) i czwartą kolumnę (stan na koniec I kwartału poprzedniego roku obrotowego).

### POZYCJE POZABILANSOWE

	w tys. zł			
	stan na 2010-09-30 koniec kwartału / 2010	stan na 2010-06-30 koniec poprz. kwartału / 2010	stan na 2009-12-31 koniec poprz. roku / 2009	stan na 2009-09-30 koniec kwartału / 2009
1. Należności warunkowe	1 031	1 031	1 031	1 031
1.1. Od jednostek powiązanych (z tytułu)	1 031	1 031	1 031	1 031
- otrzymanych gwarancji i poręczeń	1 031	1 031	1 031	1 031
-	0	0	0	0
1.2. Od pozostałych jednostek (z tytułu)	0	0	0	0
- otrzymanych gwarancji i poręczeń	0	0	0	0
-	0	0	0	0
2. Zobowiązania warunkowe	2 704	2 704	2 704	2 704
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	0	0	0	0
- udzielonych gwarancji i poręczeń	0	0	0	0
-	0	0	0	0
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	2 704	2 704	2 704	2 704
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 704	2 704	2 704	2 704
3. Inne (z tytułu)	1 300	1 300	1 300	1 300
- weksel in blanco	1 300	1 300	1 300	1 300
<b>pozycje pozabilansowe, razem</b>	<b>5 035</b>	<b>5 035</b>	<b>5 035</b>	<b>5 035</b>

Uwaga! W przypadku raportów za I kwartał roku obrotowego, należy wypełnić jedynie pierwszą (stan na koniec I kwartału bieżącego roku obrotowego), trzecią (stan na koniec poprzedniego roku obrotowego) i czwartą kolumnę (stan na koniec I kwartału poprzedniego roku obrotowego).

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	w tys. zł			
	3 kwartał/2010 okres od 2010-07-01 do 2010-09-30	3 kwartały narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał / 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	3 kwartały narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	10 666	42 495	15 232	19 405
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 666	42 460	15 222	19 154
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		35	10	251
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 824	23 420	8 731	11 542
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	5 804	23 313	8 670	11 322
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20	106	61	220
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 841	19 074	6 500	7 863
IV. Koszty sprzedaży	2 630	10 563	3 928	5 130
V. Koszty ogólnego zarządu	634	2 549	948	1 238
VI. Zysk (strata) ze sprzedaży	1 576	5 961	1 623	1 494
VII. Pozostałe przychody operacyjne	1	1 627	1 115	1 130
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	5	0	0

	w tys. zł			
	3 kwartał/2010 okres od 2010-07-01 do 2010-09-30	3 kwartały narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał / 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	3 kwartały narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30
2. Inne przychody operacyjne	1	1 621	1 115	1 130
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	5	10	27	29
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	13	13
2. Inne koszty operacyjne	5	10	13	15
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 573	5 961	1 623	1 494
X. Przychody finansowe	5	26	8	370
1. Odsetki, w tym:	5	26	8	370
XI. Koszty finansowe	144	146	6	10
1. Odsetki w tym:	144	146	6	10
XII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	1 434	7 458	2 713	2 954
XIII. Zysk (strata) brutto	1 434	7 458	2 713	2 954
XIV. Podatek dochodowy	-330	-2 226	0	0
a) część odroczone	-330	-2 226	0	0
XV. Zysk (strata) netto	1 765	9 684	2 713	2 954
Zysk (strata) netto (zanalizowany)	1 765	9 684	2 713	2 954
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,18	0,97	0,27	0,30
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	0,74	0,21	0,23

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	w tys. zł			
	3 kwartał / 2010 okres od 2010-07-01 do 2010-09-30	3 kwartały narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	rok 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	4 kwartał(y) narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-12-31
I. Kapitał własny na początek okresu (B0)	33 740	25 820	16 774	20 533
I.a. Kapitał własny na początek okresu (B0), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	33 740	25 820	16 774	20 533
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	500	500	500	500
1.1. Kapitał zakładowy na koniec okresu	500	500	500	500
2. Kapitał zapasowy na początek okresu	25 320	16 000	16 000	11 016
2.1. Zmiany kapitału zapasowego	25 320	9 320	0	4 984
a) zwiększenia (z tytułu)	0	9 320	0	4 984
- z podziału zysku (ustawowo)	0	9 320	0	4 984
2.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	25 320	25 320	16 000	16 000
3. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 919	0	274	9 523
3.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0	0	274	9 523
3.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	7 919	0	274	9 523
3.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	7 919	0	274	0
3.4. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	7 919	0	274	0
4. Wynik netto	1 765	9 684	2 713	9 320
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	35 505	35 505	19 488	25 820
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)				25 820

## RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	w tys. zł			
	3 kwartał / 2010 okres od 2010-07-01 do 2010-09-30	3 kwartały narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał / 2009 okres od 2009-07-01 do 2009-09-30	3 kwartały narastająco / 2009 okres od 2009-01-01 do 2009-09-30
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>				
I. Zysk (strata) netto	1 765	9 684	2 713	2 954
II. Korekty razem	-3 001	-11 555	-1 898	-3 934
1. Amortyzacja	26	74	24	73
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	139	120	-2	-359
3. Zmiana stanu rezerw	1 883	3 858	0	170
4. Zmiana stanu zapasów	0	0	772	971
5. Zmiana stanu należności	200	-2 408	-501	-117
6. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 228	4 853	1 266	-143
7. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 024	-18 054	-3 457	-4 530
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II) - metoda pośrednia	-1 236	-1 871	815	-980
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>				
I. Wpływy	0	0	16	0
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	16	0
II. Wydatki	237	394	0	121
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	237	394	0	121
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-237	-394	16	-121
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I. Wpływy	3 861	3 861	2	359
1. Kredyty i pożyczki	3 861	3 861	0	0
2. Inne wpływy finansowe	0	0	2	359
II. Wydatki	139	120	66	5 062
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	4 098
2. Spłaty kredytów i pożyczek	0	0	66	964
3. Odsetki	139	120	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	3 721	3 740	-63	-4 702
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	2 247	1 475	768	-5 804
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 247	1 475	768	-5 804
F. Środki pieniężne na początek okresu	447	1 219	876	7 450
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	2 695	2 695	1 646	1 646

## INFORMACJA DODATKOWA

Plik	Opis
Informacje dodatkowe do sprawozdania i raportu za III kw. pdf	Informacja dodatkowa

## POZOSTAŁE INFORMACJE

Plik	Opis
Informacje dodatkowe do sprawozdania i raportu za III kw. pdf	Pozostałe informacje do raportu za III kw. 2010r.

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2010-11-09	Zbigniew Wasilewski Marek Uzdowski Maria Kamecka Kiszkiel	Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prokurent	