

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.09.2019</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2019 ROKU

WARSZAWA, DNIA 20 LISTOPADA 2019 ROKU

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.09.2019</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTA BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	26
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	27

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 583	1 313	
Rzeczowe aktywa trwałe	23	396	5.3, 5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 019	-	5.3, 5.4
Należności	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	521	885	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21	33	
Aktywa obrotowe	60 751	64 729	
Zapasy	-	402	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 297	23 982	
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	10 490	8 258	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	881	891	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 973	31 129	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	110	67	
Aktywa razem	63 334	66 042	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	50 482	54 229	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje/udziały własne	-6 273	-	5.6
Kapitał zapasowy	52 990	50 488	5.6
Pozostałe kapitały	-	1 656	5.6
Niepodzielony wynik finansowy	3 146	1 466	5.6
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	3 146	1 466	
Zobowiązania	12 852	11 813	
Zobowiązania długoterminowe	6 079	4 649	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 983	337	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 164	1 799	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 872	2 459	5.10
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	60	53	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	6 773	7 164	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	482	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 630	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	202	115	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	6 037	2 817	
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	-	558	
Zaliczki związane z umowami	2	-	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	457	404	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	64	116	5.10
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	42	5.10
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Pasywa razem	63 334	66 042	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>					
Przychody ze sprzedaży	13 624	27 305	5 974	23 325	
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	818	-	2 445	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	13 624	26 487	5 974	20 880	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	
Koszt własny sprzedaży	9 406	19 266	4 104	17 330	
- od jednostek powiązanych	3 179	4 992	3 971	9 870	
Koszt sprzedanych produktów	10	814	63	2 506	
Koszt sprzedanych usług	9 396	18 452	4 041	14 824	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 218	8 039	1 870	5 995	
Koszty sprzedaży	228	526	159	590	
Koszty ogólnego zarządu	1 159	3 735	1 022	3 317	
Pozostałe przychody operacyjne	81	660	100	454	
Pozostałe koszty operacyjne	82	230	87	288	
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 830	4 208	701	2 254	
Przychody finansowe	19	90	42	150	
Koszty finansowe	117	375	110	334	
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 732	3 923	633	2 070	
Podatek dochodowy	483	777	137	441	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 249	3 146	496	1 629	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	-	
Strata z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 249	3 146	496	1 629	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 249	3 146	496	1 629
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 249	3 146	496	1 629
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej				
- podstawowy	0,18	0,25	0,04	0,13
- rozwodniony	0,18	0,25	0,04	0,13
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
- podstawowy	0,18	0,25	0,04	0,13
- rozwodniony	0,18	0,25	0,04	0,13

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
Zysk (strata) netto	2 249	3 146	496	1 629
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	2 249	3 146	496	1 629

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2019 ROKU DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019r	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości						
Saldo po zmianach	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2018	0	2 502	-6 273	-1 656	1 680	-3 747
Skup akcji własnych		2 502	-6 273	-2 503	-	-6 274
Dywidendy					-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				847	-847	0
Zysk netto za okres 01.01. do 30.09.2019 roku					3 146	3 146
Pozostałe zmiany						0
Inne całkowite dochody:						0
Saldo na dzień 30.09.2019r	619	52 990	-6 273	0	3 146	50 482

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2018 ROKU DO 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018r	635	50 856	-1 192	1 263	2 564	54 126
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości						0
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	1 263	2 564	54 126
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2018	-16	-368	1 192	393	-935	265
Umorzenie akcji	-16	-368	1 192	-808	0	0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)						0
Dywidendy					-1 363	-1 363
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				1 201	-1 201	0
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy					1 629	1 629
Pozostałe zmiany						0
Inne całkowite dochody						0
Saldo na dzień 30.09.2018r	619	50 488	0	1 656	1 629	54 391

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2018
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 923	2 070
Korekty:	439	514
Amortyzacja wartości niematerialnych	6	16
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	206	204
Odsetki, prowizje zapłacone	227	294
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-
Inne korekty	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	4 362	2 584
Zmiana stanu zapasów	402	1 791
Zmiana stanu należności	-2 232	5 175
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	2 624	-1 642
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-107	-3 554
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	-14 873	13 020
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-9 824	17 374
Zapłacony podatek dochodowy	-	-1 488
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 824	15 886
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-39
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	0	-39
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wydatki na nabycie akcji własnych	-6 273	-
Spłaty obligacji	-2 630	-
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-106	-122
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-482	-482
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-74	-139
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-189	-157
Odsetki zapłacone od leasingu	-30	-38
Dywidendy wypłacone	-619	-1 363
Odsetki, prowizje zapłacone	71	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 332	-2 301
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-20 156	13 547
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	31 129	21 159
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	10 973	34 706

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.09.2019</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 10 973 tys. zł, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30 września 2018 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 34 706 tys. zł, środki o ograniczonej możliwości dysponowania nie wystąpiły.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2019 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o. (akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008).

Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2019 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2019 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2019 roku był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady,
 - Henryk Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady,
 - Edyta Rytel - Członek Rady,
 - Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady,
 - Robert Fijołek - Członek Rady,
 - Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady.

W okresie trzeciego kwartału 2019 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 listopada 2019 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2019 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu poza zmianą wynikającą z wdrożenia MSSF 16 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania składników majątku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2018 roku.

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

Rozstrzygnięcie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych. Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do następujących grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej z możliwością ujmowania zmiany wyceny w wyniku,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej z możliwością ujmowania zmiany wyceny w pozostałych całkowitych dochodach,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 30 września 2019 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości zgodnie z MSSF 9. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie powoduje istotnych konsekwencji w zakresie ostatecznej wysokości tworzonych odpisów z tytułu utraty wartości należności. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą (odpis na należności od Spółdzielni Mieszkaniowej z tyt. realizacji inwestycji Wilga VII zad. 8). Należności Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania, w związku z tym odpis z tytułu utraty wartości jest wyliczany przez Spółkę na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oszacowanie ściągalności należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych – głównych odbiorców Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych,
- należności z tytułu kaucji.

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący dotyczący Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 109 tys. zł.

Ogółem należności od pozostałych odbiorców na dzień 30 września 2019 roku wyniosły 7 807 tys. zł, z czego 2 333 tys. zł zostało objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg. zamortyzowanego kosztu.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej, która nie różni się znacząco od wartości według zamortyzowanego kosztu.

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 30 września 2019 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w trzecim kwartale 2019 roku nie miały miejsca żadne re negocjacje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

Zapasy

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

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

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

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

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

Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność. Każdorazowo Spółka dokonuje jeszcze indywidualnej oceny odpisów w odniesieniu do możliwych do uzyskania cen sprzedaży.

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Kapitał własny

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji .

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Zawierane przez Spółkę umowy weryfikowane są pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. Biorąc pod uwagę fakt, że moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

Umowy o usługę budowlaną

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W ramach tego segmentu Spółka realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej na gruntach stanowiących jej własność. Umowy ze Spółdzielnią zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielnią dotyczą inwestycji realizowanej w kilku etapach.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W związku z tym, że usługi (etapy) przyrzczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzczone w umowie usługi.

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie (suma wpłat wkładów budowlanych, jakie powinny być wniesione przez nabywców lokali) i jest alokowana do poszczególnych etapów przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowach nie są przewidziane żadne rabaty i upusty.

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrzeczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchyleń. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka ujmuje przychody z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową przez określony przedział czasu rozliczając je jako kontrakty długoterminowe, tj. ustalając przychody metodą stopnia zaawansowania prac.

W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową, w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach. Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Menedżer projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów, a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

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

- a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

Poniesione przez Spółkę koszty pozyskania kontraktu są ujmowane w jego budżecie i tym samym są ujmowane w wyniku finansowym przez okres realizacji inwestycji proporcjonalnie do przychodów.

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielnią wyniosły 97% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę na dzień 30 września 2019 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. Pozostałe 3% stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży produktów stanowiących lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji”.

- **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedynego zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyręczonym składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest moment podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

Przeprowadzona przez Spółkę analiza realizowanych umów wykazała, iż nowe wytyczne MSSF 15 nie wprowadzają zmian w dotychczasowym sposobie rozliczania umów z klientami, głównie z uwagi na to, iż w ramach jednej umowy zawieranej przez Spółkę z klientem świadczony jest jeden typ usługi realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Aby uspołnić terminologię z MSSF 15 dotychczasowe należności i zobowiązania z tytułu umów budowlanych zostały nazwane w sprawozdaniu z sytuacji finansowych odpowiednio aktywami lub zobowiązaniami z tytułu umowy (o usługę budowlaną). Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

Jeżeli do różnych poziomów dochodu do opodatkowania stosuje się zróżnicowane stawki podatkowe, aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

z zastosowaniem stawek średnich, które według przewidywań będą miały zastosowanie do dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) okresów, w których oczekuje się, że różnice przejściowe odwrócą się.

Leasing finansowy

Z dniem 1 stycznia 2019 roku wszedł w życie nowy standard MSSF 16 „Leasing” (ang. IFRS 16 Leases), który zastąpił dotychczasowy MSR 17.

Nowy standard wyeliminował pozabilansowe ujęcie leasingowanych aktywów oraz podział na leasing operacyjny i finansowy, a więc zastosowanie MSSF 16 wymagało dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów stosowanego MSR 17.

Wprowadzając standard Spółka dokonała ponownej analizy pod kątem ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej każdej umowy leasingowej w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznie zobowiązania finansowego z tytułu leasingu.

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka użytkowała rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i zaklasyfikowane do umów leasingowych.

Zgodnie z założeniem nowego standardu Spółka skorzystała z możliwości zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania (§ C5 (B)). Nie dokonano przekształcenia danych porównawczych.

Tytuł ujęcia w księgach	Aktywa	Pozycja SF	Pasywa	Pozycja SF
Ujawnienie – umowy najmu lokali	1 834	Aktywo z tytułu prawa do korzystania ze składników majątku	1 834	Zobowiązania długoterminowe c) inne zobowiązania finansowe

Do umów leasingu wcześniej sklasyfikowanych jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 wartości bilansowe składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 01 stycznia 2019 roku nie uległa zmianie i pozostała zgodna z wartością bilansową składnika aktywów objętego leasingiem i zobowiązania z tytułu leasingu bezpośrednio z przed tego dnia wyceniona zgodnie z MSR 17. Zmiana została wprowadzona tylko w zakresie prezentacji tj. przesunięcie z rzeczowych aktywów do aktywów z tytułu umów o użytkowanie.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30 września 2019 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

- ✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30 września 2019 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

- ✓ Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi.

- ✓ Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

- ✓ Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyskiwalności należności z tytułu dostaw i usług uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Analizując odpis z tyt. utraty wartości aktywów z tyt. umów Spółka ocenia możliwe do realizacji w przyszłości ceny sprzedaży i na tej podstawie analizuje indywidualnie dla poszczególnych umów czy nie ma konieczności utworzenia odpisów.

- ✓ Niepewność szacunków

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów, na które wpływają szacunki Zarządu

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 297	23 982
Zobowiązania z tytułu umowy (w tym)o usługę budowlaną	0	558
Odpisy aktualizujące zapasy	0	604
Odpisy aktualizujące należności	2 807	2 807
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 872	2 459
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	521	885
Pozostałe rezerwy	135	211

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 624	26 487	5 974	20 880
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	9 396	18 452	4 041	14 824
Amortyzacja za okres	68	212	57	220

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2019 roku nie dokonano korekty błędów ani zmiany zasad rachunkowości.

W związku ze zmianą prezentacji na dzień 31 grudnia 2018 roku i koniecznością wyodrębnienia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) Spółka dokonała odpowiednich zmian w danych porównawczych na 30 września 2018 roku poprzez przekształcenia zaprezentowane w poniższych tabelach:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Było za okres 01.01-30.09.2018	Powinno być za okres 01.01- 30.09.2018	Różnica
W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:			
Zmiana stanu zapasów	1 791	1 791	0
Zmiana stanu należności	5 175	5 175	0
Zmiana stanu zobowiązań	-1 642	-1 642	0
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-23 006	-3 554	-19 452
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (o usługę budowlaną)	32 472	13 020	19 452

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1. ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana w poniższej tabeli:

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 249	3 146	496	1 629
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 249	3 146	496	1 629
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej				
- podstawowy	0,18	0,25	0,04	0,13
- rozwodniony	0,18	0,25	0,04	0,13
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
- podstawowy	0,18	0,25	0,04	0,13
- rozwodniony	0,18	0,25	0,04	0,13

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej. Przychody uzyskiwane są w 100% ze sprzedaży krajowej.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2019 roku</i>			
Przychody ogółem	13 624	0	13 624
Sprzedaż na zewnątrz	13 624	0	13 624
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	9 396	10	9 406
Wynik segmentu	4 228	-10	4 218
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 387
Pozostałe przychody operacyjne			81
Pozostałe koszty operacyjne			82
Zysk z działalności operacyjnej			2 830
Przychody finansowe			19
Koszty finansowe			117
Zyski/straty z inwestycji			0
Zysk brutto			2 732

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku</i>			
Przychody ogółem	26 487	818	27 305
Sprzedaż na zewnątrz	26 487	818	27 305
Sprzedaż między segmentami	-	-	0
Koszty ogółem	18 452	814	19 266
Wynik segmentu	8 035	4	8 039
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 261
Pozostałe przychody operacyjne			660
Pozostałe koszty operacyjne			230
Zysk z działalności operacyjnej			4 208
Przychody finansowe			90
Koszty finansowe			375
Zyski/straty z inwestycji			0
Zysk brutto			3 923

Główni odbiorcy Spółki w trzecim kwartale 2019 roku

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

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi wyniosły 100,00% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 12,34%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 88,49%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki w 2019 roku

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w trzecim kwartale 2019 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E oraz osiedla mieszkaniowego, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowo-usługowa - „Wilga Umińskiego” etap III (ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C) – udział w kosztach 25,91%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego – udział w kosztach 52,78%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 14,59%.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2018 roku</i>			
Przychody ogółem	5 974	-	5 974
Sprzedaż na zewnątrz	5 974	-	5 974
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	4 041	63	4 104
Wynik segmentu	1 933	-63	1 870
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 181
Pozostałe przychody operacyjne			100
Pozostałe koszty operacyjne			87
Zysk z działalności operacyjnej			701
Przychody finansowe			42
Koszty finansowe			110
Zyski/straty z inwestycji			0
Zysk brutto			633

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku</i>			
Przychody ogółem	20 880	2 445	23 325
Sprzedaż na zewnątrz	20 880	2 445	23 325
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	14 824	2 506	17 330
Wynik segmentu	6 056	-61	5 995
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			3 907
Pozostałe przychody operacyjne			454
Pozostałe koszty operacyjne			288
Zysk z działalności operacyjnej			2 254
Przychody finansowe			150
Koszty finansowe			334
Zyski/straty z inwestycji			0
Zysk brutto			2 070

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

Główni odbiorcy Spółki w trzecim kwartale 2018 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2018 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

Główni dostawcy Spółki w trzecim kwartale 2018 roku

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym półroczu 2018 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki E w Warszawie – udział w kosztach 42,36%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 30 września 2019 roku oraz na 31 grudnia 2018 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

W okresie 01 stycznia – 30 września 2019 roku Spółka nabyła programy komputerowe na kwotę 5 tys. zł, które zostały umorzone jednorazowo w dacie przyjęcia do użytkowania.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzy kwartały 2019 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy amortyzacyjne wartości rzeczowych aktywów trwałych:

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2019 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	3	2	387	4	396
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		6		13	19
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)					0
Amortyzacja (-)	-35	-4	-164	-4	-207
Pozostałe zmiany	1 834			0	1 834
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2019 roku	1 802	4	223	13	2 042
Rzeczowe aktywa trwałe	3	4	3	13	23
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	1 799	0	220	0	2 019

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2018 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	3	3	620	6	632
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	24	-	-	24
Amortyzacja (-)	-	-26	-232	-2	-260
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	3	2	387	4	396

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo zawartych w okresach wcześniejszych. W trzech kwartałach 2019 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy leasingu. Dotychczas prezentowane w rzeczowych aktywach trwałych środki trwałe w leasingu zostały przeniesiono do aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązaniach finansowych z tytułu leasingu. Opis zmiany ujęto w pozycji „Leasing finansowy „.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W okresie trzech kwartałów 2019 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

5.5. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów:

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2019 roku	604	2 807	3 411
Zwiększenie odpisu	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-604	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2019 roku	-	2 807	3 411

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2018 roku	2 183	2 718	4 901
Zwiększenie odpisu	-	89	89
Zmniejszenie odpisu (-)	-1 579	-	-1 579
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2018 roku	604	2 807	3 411

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2019	na dzień 30.09.2018
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU ZA TRZECI KWARTAŁ 2019R

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrzcz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	945 323	47 266	7,63%	7,63%
Zbigniew Wasilewski	945 323	47 266	7,63%	7,63%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 172 512	58 626	9,47%	9,47%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 30 września 2019 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję

ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED Invest S.A.

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	0
Jerzy Dyrzcz	2 629 018	2 629 018	0
Marek Uzdowski	945 323	2 003 100	-1 057 777
Zbigniew Wasilewski	945 323	2 003 100	-1 057 777
PKO TFI	646 391	646 391	0
EDinvest S.A.	2 477 337	0	2 477 337
Akcjonariusze drobni*	1 172 512	1 534 295	-361 783
Razem	12 386 687	12 386 687	0

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 04 września 2019 roku

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło:

- Uchwałę nr 4 - działając na podstawie art. 393 pkt 6 w zw. z art. 362 §1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych udzieliło Zarządowi Spółki upoważniło do nabycia akcji ED invest S.A. notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały. .

Warunki nabywania akcji nie określone w ww. Uchwale i Regulaminie Skupu Akcji Własnych będą określane przez Zarząd, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

- Uchwałę nr 5 – na podstawie art. 362 §2 pkt 3 Kodeksu Spółek Handlowych, zgodnie z którą został utworzony kapitał rezerwy przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł. Środki na kapitał rezerwy zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej liczbie głosów . Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 roku w trybie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji EDinvest S.A. ogłoszonego w dniu 26 sierpnia 2019 roku . Złożono 8 ofert na łączną liczbę 4.691.306 co spowodowało decyzję o redukcji zapisów o 47,19%. W dniu 02 września 2019 roku potwierdzono liczbę akcji nabywanych przez Spółkę, a w dniu 04 września 2019 roku przeprowadzono następujące transakcje poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW:

- 165.337 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 2.122.434 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 117.869 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 71.697 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł.

Łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345zł.

Zmiany w strukturze pakietów akcji jakie zaszły w wyniku skupu akcji własnych przedstawia tabela zamieszczona powyżej.

Przeprowadzony skup akcji jest uzasadniony interesami Spółki i Akcjonariuszy. Przeprowadzenie odkupu akcji własnych przez Spółkę powinno przyczynić się do stabilizacji ich wartości, co w konsekwencji zgodne jest z interesami zarówno Akcjonariuszy (którzy lokują w akcje Spółki w horyzoncie średnio i długoterminowym), jak i Spółki (niska cena akcji skutkuje także zmniejszeniem poziomu kapitalizacji Spółki, co pociąga za sobą negatywne konsekwencje w sferze finansów Spółki). Program odkupu akcji własnych (oparty na postanowieniach art. 362 §1 pkt 8 ksh.) stanowi dla Spółki narzędzie umożliwiające kontrolę sytuacji rynkowej i reagowanie na nią, m.in. poprzez umożliwienie Zarządowi Spółki skumulowania istotnego pakietu akcji własnych do zaoferowania potencjalnym inwestorom w momencie realizacji projektów inwestycyjnorozwojowych, przez co pozyskane w ten sposób środki stanowiąc będą uzupełnienie niezbędnego do ich realizacji finansowania.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.7. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2018 wyniósł 1.465.852,94 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 11 czerwca 2019 roku zysk netto został podzielony w następujący sposób:

- zysk w kwocie 619.334,35 PLN przeznaczono na wypłatę dywidendy, tj. 0,05 PLN na jedną akcję Spółki,
- pozostały zysk w kwocie 846.518,59 PLN przeznaczono na kapitał rezerwowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 30 sierpnia 2019 r., a wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 13 września 2019 r.

5.8. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie trzecim kwartale 2019 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, ani też nie dokonywała wykupu papierów dłużnych.

5.9. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.10. REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe i premie	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01 do 30.09.2019 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2019 roku	53	0	116	42	2 459	2 670
Rezerwy utworzone	7	-	-	-	-	7
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	0	-52	-31	413	330
Stan rezerw na dzień 30.09.2019 roku	60	0	64	11	2 872	3 007
-rezerwy długoterminowe	60	-	-	-	2 872	2 932
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	64	11	-	75

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe i premie	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2018 roku	59	5	115	231	3 694	4 104
Rezerwy utworzone	-	-	1	42	-	43
Rezerwy wykorzystane (-)	-	5	-	-231	-	-236
Rezerwy rozwiązane (-)	-6	-	-	-	-1 235	-1 241

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	53	0	116	42	2 459	2 670
-rezerwy długoterminowe	53	-	-	-	2 459	2 512
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	42	-	158

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawiała się następująco:

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2019	na dzień 30.09.2018
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	3 421	2 545	2 545
Zobowiązania warunkowe ogółem	3 421	2 545	2 545

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2019 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. PLN dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23.03.2018r., na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku, zmienioną aneksami nr 1 do 9 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goćław – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 MARZEC 2018 roku do dnia 08 marzec 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18.04.2018 r., na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17.04.2019 r. na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2018 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 1 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 22.03.2018 r., na kwotę 474 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. BD, ważna w okresie od 9 marca 2018 roku do dnia 8 marca 2021 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18.04.2018 r., na kwotę 1.059 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego wraz z kolejnymi Aneksami na kwotę 3 000 tys. zł. W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27.03.2019 roku, a następnie w dniu 27.03.2019 roku Aneks nr 4 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26.03.2020 roku i zmniejszający limit do kwoty 2 700 tys. zł.

Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 1 620 tys. zł.

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Spółka w dniu 14 marca 2019 roku dokonała spłaty pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia w Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Pożyczka była zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiada bankowe promesy zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipoteką. Bank wydał stosowne powiadomienia, trwa procedura wykreślenia hipotek. W dniu 23 października 2019 roku dokonano wykreślenia ww. hipoteki łącznej. Szczegółowe dane opisano w punkcie 10 sprawozdania.

Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, która wygasła na dzień 31 marca 2019 roku.

2. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową. Bank dokonał zwrotu weksla.
3. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.. Zgodnie z

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umowa kredytowa z dniem całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego pełnomocnictwo wygasa.

Zabezpieczenie obligacji

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

W dniu 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała spłaty pierwszej transzy obligacji na kwotę 526 tys. zł., a następnie w dniu 23 sierpnia 2019 roku drugiej ostatecznej transzy obligacji na kwotę 2 104 tys. zł. W dniu 24 sierpnia 2019 roku miał miejsce wykup obligacji serii C wyemitowanych przez EDinvest S.A. zgodnie z przedłożonym zestawieniem obligatariuszy i kwot do wykupu.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA były zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI.

Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

W miesiącu wrześniu 2019 roku do Spółki wpłynęły 24 postanowienia (ostatnie z 25 września 2019 roku) o wykreśleniu zastawów rejestrowych ustanowionych na wskazanych powyżej Ekspektatywach, potwierdzone również przez administratora zastawów.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

- W dniu 11 kwietnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. C,F,B,D Iskra VI, tj. ok. 1.555 tys. PLN
- W dniu 1 sierpnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. E Iskra VI, tj. ok. 929 tys. PLN.
- W dniu 30 listopada 2018 roku, na mocy umowy o umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 7 czerwca 2017 roku zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I bud. E Orlik Jantar Pasaż Aniński tj. ok. 947 tys. PLN.

- W dniu 24 października 2018 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 roku zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I Orlik Jantar ul. Rogalskiego tj. ok 1 755 tys. PLN.

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 30.09.2018
Otrzymywanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	2 646	1 747	1 746
Otrzymywanych gwarancji de minimis BGK	1 620	1 800	1 800
Należności warunkowe ogółem	4 266	3 546	3 546

Otrzymane gwarancje:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10 listopada 2016 r. na kwotę 1 746 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8 , ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku,
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. na kwotę 900 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna od 28 sierpnia 2019 roku do 11 kwietnia 2021 roku.

5.12. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.13. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2019

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2019r.	Zobowiązania na 30.09.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07-30.09.2019r.	Zakupy w okresie od 01.07 - 30.09.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	1 229					3 179			7

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2019

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2019r.	Zobowiązania na 30.09.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01-30.09.2019r.	Zakupy w okresie od 01.01 - 30.09.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	1 229					4 992			117

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2018

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2018r.	Zobowiązania na 31.12.2018r	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01-31.12.2018r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.12.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	28	1 518					14 626			352

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07 – 30.09.2018

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2018r.	Zobowiązania na 30.09.2018r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07 - 30.09.2018r.	Zakupy w okresie 01.07 - 30.09.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	3 787	-	-	-	-	3 971	-	-	90

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2018

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2018r.	Zobowiązania na 30.09.2018r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01 - 30.09.2018r.	Zakupy w okresie 01.01 - 30.09.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	3 787	-	-	-	-	9 870	-	-	270

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.14. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	1 007	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	71	211	70	210

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	7	14	11	41
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	12	36

5.15. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
Pracownicy umysłowi	12	12	12	13
Razem	12	12	12	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
Lista pracowników przyjętych	3	4	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	2	3	1	2

5.16. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 23 tys. zł i zmalał o 373 tys. zł w porównaniu do końca 2018 roku. Zmiana dotyczyła umorzenia środków transportu w leasingu o kwotę 153 tys. zł oraz przeniesieniu ich wartości netto w kwocie 220 tys. zł do Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 30 września 2019 roku wyniosło 2 019 tys. zł . Jest to pozycja, która została zaprezentowana w księgach od 1 stycznia 2019 roku zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218 na kwotę netto 1 799 tys. zł oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 220 tys. zł przeniesiono do tej pozycji sprawozdania z rzeczowych aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2019 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku, spadło o 364 tys. zł, głównie z tytułu zmiany aktywa utworzonego na stratę podatkową.

Wartość zapasów na dzień 30 września 2019 roku wyniosła 0 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszyła się w wyniku dokonanej sprzedaży o kwotę 402 tys. zł.

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlanych) na dzień 30 września 2019 roku wynoszą 38 297 tys. zł i wzrosła w porównaniu do końca roku 2018 o 14 315 tys. zł zmiana jest wynikiem zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 55 683 tys. zł, (na 31 grudnia 2018 roku 64 153 tys. zł) koszty inwestycji na kwotę 10 139 tys. zł (na 31 grudnia 2018 roku 17 848 tys. zł) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 7 247 tys. zł (na 31 grudnia 2018 roku 22 882 tys. zł).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 2 232 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 131 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2018 roku o 31 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2019 roku wynosił 10 973 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2018 roku o 20 156 tys. zł. W trzecim kwartale 2019 roku Spółka poniosła wydatki łącznie na 13 164 tys. zł głównie z tytułu: spłaty obligacji 2 104 tys. zł, skup akcji własnych 6 193 tys. zł, wypłatę dywidendy 619 tys. zł, a także na realizację nowo rozpoczętych inwestycji oraz pozyskanie nowych projektów. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30 września 2019 roku wyniosły 1 164 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2018 roku o 635 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 413 tys. zł w stosunku do końca 2018 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 września 2019 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 1 733 tys. zł w wyniku ujęcia i rozliczenia w trzech kwartałach 2019 roku zobowiązania finansowego z tytułu leasingu prawa do użytkowania lokali 214 i 218 przy ulicy Bora Komorowskiego 35 zgodnie z MSSF 16.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 0 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 482 tys. zł w wyniku całkowitej spłaty pożyczki hipotecznej w dniu 14 marca 2019 roku.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu emisji obligacji na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 0 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 2 630 tys. zł w wyniku wykupu obligacji w dniu 24 sierpnia 2019 roku. Szczegółowe informacje dot. wykupu obligacji opisano w pkt 5.11 sprawozdania.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2019 roku wyniosły 6 037 tys. zł i wzrosły w porównaniu do końca 2018 roku o 3 220 tys. zł.

Na koniec trzeciego kwartału 2019 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 3 146 tys. zł., a w analogicznym okresie 2018 roku wypracowany zysk wynosił 1 629 tys. zł.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

5.17. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	171
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	388	-	-
b) Pozostałe, w tym:	81	272	100	283
- refaktury	81	220	100	283
- rozwiązania rezerw na koszty	-	52	-	-
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	81	660	100	454

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników majątku	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	82	230	87	288
- refaktury	81	220	82	278
- inne	1	10	5	10
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	82	230	87	288

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
a) Odsetki	19	73	30	138
-bankowe	19	71	30	133
-pozostałe	-	2	-	5
b) Pozostałe	-	17	12	12
-dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	17	12	12
Przychody finansowe ogółem	19	90	42	150

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018
a) Odsetki, prowizje bankowe	72	309	85	314
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	1	75	31	139
- z tytułu leasingu	38	118	13	39
- obligacje	33	106	41	122
- odsetki pozostałe	-	10	-	14
- dyskonto	-	-	-	-
b) Pozostałe koszty finansowe	45	66	25	20
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	45	66	25	20
- inne	-	-	-	-
Koszty finansowe ogółem	117	375	110	334

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2018
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	27 305	23 325	6 337	5 461
Koszt własny sprzedaży	19 266	17 330	4 472	4 058
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 208	2 254	977	528
Zysk (strata) brutto	3 923	2 070	911	485
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	3 146	1 629	730	381
Zysk (strata) netto	3 146	1 629	730	381
Całkowity dochód netto za okres	3 146	1 629	730	381
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 824	15 886	-2 280	3 720
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	-39	0	-9
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 332	-2 301	-2 398	-539
Przepływy pieniężne netto razem	-20 156	13 547	-4 678	3 172
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,25	0,13	0,06	0,03
Rozwodniony zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,25	0,13	0,06	0,03

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 30.09.2019	na dzień 31.12.2018
	PLN		EUR	
Aktywa razem	63 334	66 042	14 481	15 359
Zobowiązania długoterminowe	6 079	4 649	1 390	1 081
Zobowiązania krótkoterminowe	6 773	7 164	1 549	1 666
Kapitał własny	50 482	54 229	11 542	12 611
Kapitał podstawowy	619	619	142	144
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,08	4,38	0,93	1,02
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,08	4,38	0,93	1,02

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za trzy kwartały 2019 i 2018 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

30.09.2019	4,3736
31.12.2018	4,3000
30.09.2018	4,2714

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zastosowano średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

01.01 - 30.09.2019	4,3086
01.01 - 30.09.2018	4,2710

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I PÓŁROCZU 2019 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 2 249 tys. zł., a w okresie porównywalnym roku 2018 Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 496 tys. zł.

W okresie trzeciego kwartału 2019 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 13 624 tys. zł., a w analogicznym okresie 2018 roku 5 974 tys. zł .

W prezentowanym okresie trzeciego kwartału 2019 roku Spółka kontynuowała realizację inwestycji:

- przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu przy ul. Rogalskiego - osiedle mieszkaniowe, wielorodzinny zespół mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego,
- przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu przy ul. Umińskiego/Znanińskiego – osiedle mieszkaniowe, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowo-usługowa (budynki z garażami podziemnymi) - „Wilga Umińskiego” etap III (budynek C) oraz etap I (budynek A),
- przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego (Pasaż Aniński)
- budynki mieszkaniowo-usługowe (z garażami podziemnymi) - „Orlik Jantar” etap I (budynek E) i etap II (budynek D),

W dniu 03 lipca 2019 roku Spółka zawarła Umowę z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „Redox” Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ I Etap osiedla Wiga – Umińskiego budynek C z garażem podziemnym” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Znanińskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

24 sierpnia 2019r Spółka dokonała wykupu obligacji serii C wyemitowanych przez EDinvest S.A. zgodnie z przedłożonym zestawieniem obligatariuszy i kwot wskazanych do wykupu.

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 4 działając na podstawie art. 393 pkt 6 w zw. z art. 362 §1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji ED invest S.A. notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały. .

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

liczbie głosów . Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 roku w trybie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji EDinvest S.A. ogłoszonego w dniu 26 sierpnia 2019 roku. 04 września 2019 roku przeprowadzono transakcje poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW. Łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345zł.

Szczegółowe informacje dot. zmian jakie zaszły w strukturze pakietów akcji opisuje pkt 5.6 sprawozdania

7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W okresie trzech kwartałów 2019 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

W dniu 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała spłaty pierwszej transzy obligacji na kwotę 526 tys. zł., a następnie w dniu 23 sierpnia 2019 roku drugiej ostatecznej transzy obligacji na kwotę 2 104 tys. zł. W dniu 24 sierpnia 2019 roku miał miejsce wykup obligacji serii C wyemitowanych przez EDinvest S.A. zgodnie z przedłożonym zestawieniem obligatariuszy i kwot wskazanych do wykupu.

Oprocentowanie Obligacji było ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentową w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C uprawniały jedynie do świadczeń pieniężnych.

Wpływy z emisji zostały przeznaczone na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynki BD, CF i E.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA były zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI.

Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

W związku z wykupem obligacji serii C zostały zwolnione zastawy rejestrowe ustanowione w celu zabezpieczenia emisji. W miesiącu wrześniu 2019 roku do Spółki wpłynęły 24 postanowienia (

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ostatnie z 25 września 2019 roku) o wykreśleniu zastawów rejestrowych ustanowionych na wskazanych powyżej Ekspektatywach, potwierdzone również przez administratora zastawów.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE

W trzecim kwartale 2019 roku dokonano wypłaty dywidendy.

W dniu 11 czerwca 2019 roku Uchwałą Nr 6 Zwyczajne Walne Zgromadzenia akcjonariuszy ED Invest S.A. zdecydowało o podziale zysku netto za rok obrotowy 2018, który wyniósł 1.465.852,94 PLN w następujący sposób:

- zysk w kwocie 619.334,35 PLN przeznaczono na wypłatę dywidendy, tj. 0,05 PLN na jedną akcję Spółki,
- pozostały zysk w kwocie 846.518,59 PLN przeznaczono na kapitał rezerwowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 30 sierpnia 2019 r., a wypłata nastąpiła w dniu 13 września 2019 r.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZESNIA 2019 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 §1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U.2018.483) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

Szczegółowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach Programu będą każdorazowo ustalane i zatwierdzane przez Zarząd Spółki w uchwałach emisyjnych.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie projektów budowlanych realizowanych przez ED invest S.A. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie (ul. Salamandry numer 3, 03-982 Warszawa) i Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie (ul. Orlego Lotu numer 6, 03-982 Warszawa) oraz na nieruchomościach powierzonych przez Spółdzielnie na podstawie Umów o Wspólnym Przedsięwzięciu tj. umowy z dnia 31 marca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Orlik”, umowy z dnia 07 czerwca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Pasaż Aniński” oraz umowy z dnia 10 kwietnia 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Goćław -Lotnisko” na realizację Inwestycji „Wilga”, poprzez optacenie wkładów budowlanych za lokale na podstawie

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zawartych przez ED invest S.A. ze Spółdzielnią Umów o Budowę Lokali tj. umów zawartych pomiędzy Spółką a Spółdzielnią, stanowiących umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zgodnie z którymi Spółdzielnia zobowiązała się wobec ED invest S.A. m.in. do wybudowania Budynku obejmującego lokale oraz do przeniesienia na ED invest S.A. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego prawa odrębnej własności lokali, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z własnością których związany będzie odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej. Środki z emisji będą wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „Pasaż Aniński” oraz Inwestycja „Wilga” oraz na inne inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 18 miesięcy.

Na mocy Uchwały nr 2 Zarządu spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 4 października 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii D („**Uchwała**”), postanowiono wyemitować nie więcej niż 8.500 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 8.500 tys. zł na następujących warunkach:

- obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach oraz niniejszej uchwały Zarządu,
- w ramach emisji Obligacji, wyemitowanych zostanie do 8.500 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 8.500 tys. zł (osiem milionów pięćset złotych),
- wartość nominalna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 zł ,
- obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu,
- obligacje zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach przez skierowanie propozycji ich nabycia do nie więcej niż 149 imiennie oznaczonych inwestorów,
- obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej,
- za dzień emisji uznaje się dzień przydziału Obligacji („**Dzień Przydziału**”),
- Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku,
- obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku,
- oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,
- obligacje emitowane będą jako obligacje niezabezpieczone na Dzień Emisji; zabezpieczenie obligacji nastąpi po powstaniu praw z Obligacji, to jest po Dniu Emisji,
- obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
- prawa z obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.

W dniu 28 października 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 5 200 sztuk obligacji serii D .

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji ED invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na mocy Uchwały nr 1 Zarządu spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 04 listopada 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii E („**Uchwała**”), postanowiono wyemitować nie więcej niż 4.000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 4.000 tys. zł na następujących warunkach:

- obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach oraz niniejszej uchwały Zarządu,
- w ramach emisji Obligacji, wyemitowanych zostanie do 4.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 4.000 tys. zł (osiem milionów pięćset złotych),
- wartość nominalna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 zł ,
- obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu,
- obligacje zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach przez skierowanie propozycji ich nabycia do nie więcej niż 149 imiennie oznaczonych inwestorów,
- obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej,
- za dzień emisji uznaje się dzień przydziału Obligacji („**Dzień Przydziału**”),
- Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku,
- obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku,
- oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,
- obligacje emitowane będą jako obligacje niezabezpieczone na Dzień Emisji; zabezpieczenie obligacji nastąpi po powstaniu praw z Obligacji, to jest po Dniu Emisji,
- obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
- prawa z obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.

Dniem przydziału będzie dzień 28 listopada 2019 roku.

Dla emisji obu serii ewidencję Obligacji prowadzić będzie spółka pod firmą **Copernicus Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa), zaś Administratorem zabezpieczeń została ustanowiona spółka pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa) zgodnie z zawartymi umowami w dniu 04 października 2019 roku.

W dniu 3 września 2019 roku zawarto Umowę z INSTALBUD -RZESZÓW Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie art. 626 (10) §1 kodeksu postępowania cywilnego zawiadomił, że w dniu 23 października 2019 roku dokonano wykreślenia Hipoteki łącznej dla nr księgi wieczystej WASM/00432381/3, na nieruchomości gruntowej położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola oraz z ksiąg wieczystych współobciążonych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w związku ze zwolnieniem zabezpieczenia na podstawie Oświadczenia Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie nr CB-/10/SDK/129/700/2019 z dnia 26 marca 2019 roku.

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego zaszły zmiany w strukturze pakietów akcji. Szczegółowe informacje dotyczące powyższych zmian zaprezentowano w punkcie 17 sprawozdania.

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

Nie było zmian w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmian w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2019.

13. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ GENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)

Nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

14. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA

Nie dotyczy Spółki.

15. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW

Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO

NA 30.09.2019 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	945 323	47 266	7,63%	7,63%
Zbigniew Wasilewski	945 323	47 266	7,63%	7,63%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 172 512	58 626	9,47%	9,47%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	2 973 018	148 651	24,00%	24,00%
Marek Uzdowski	441 185	22 059	3,56%	3,56%
Zbigniew Wasilewski	601 323	30 066	4,85%	4,85%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 172 512	58 626	9,47%	9,47%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

17. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.09.2019	Stan na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	0
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	0
Marek Uzdownski	945 323	2 003 100	-1 057 777
Zbigniew Wasilewski	945 323	2 003 100	-1 057 777
PKO TFI	646 391	646 391	0
EDinvest S.A.	2 477 337	0	2 477 337
Akcjonariusze drobni*	1 172 512	1 534 295	-361 783
Razem	12 386 687	12 386 687	0

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 04 września 2019 roku.

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Uchwała nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenie Akcjonariuszy udziela Zarządowi Spółki upoważniło do nabycia akcji własnych w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały, a Uchwałą nr 5 zgodnie z art. 362 §2 pkt 3 Kodeksu Spółek Handlowych, został utworzony kapitał rezerwy przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł.

Warunki nabywania akcji nie określone w ww. Uchwale i Regulaminie Skupu Akcji Własnych będą określone przez Zarząd, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

Środki na kapitał rezerwy zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej liczbie głosów . Łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345zł.

Zmiany w strukturze pakietów akcji jakie zaszły w wyniku skupu akcji własnych oraz szczegóły dotyczące tej transakcji opisano w punkcie 5.6 sprawozdania.

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego zaszły zmiany w strukturze pakietów akcji.

W dniach 07 października 2019 roku oraz 11 października 2019 roku miały miejsce transakcje z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze, które zostały zaprezentowane w poniższych tabelach:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	Stan na dzień 07.10.2019r	na dzień 30.09.2019	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	3 570 783	504 138
Jerzy Dyrzcz	2 629 018	2 629 018	0
Marek Uzdownski	441 185	945 323	-504 138
Zbigniew Wasilewski	945 323	945 323	0
PKO TFI	646 391	646 391	0
EDinvest S.A.	2 477 337	2 477 337	0
Akcjonariusze drobni*	1 172 512	1 172 512	0
Razem	12 386 687	12 386 687	0

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 07 października 2019 roku.

Akcjonariusz	Stan na dzień 11.10.2019r	Stan na dzień 07.10.2019r	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921	0
Jerzy Dyrzcz	2 973 018	2 629 018	344 000
Marek Uzdownski	441 185	441 185	0
Zbigniew Wasilewski	601 323	945 323	-344 000
PKO TFI	646 391	646 391	0
EDinvest S.A.	2 477 337	2 477 337	0
Akcjonariusze drobni*	1 172 512	1 172 512	0
Razem	12 386 687	12 386 687	0

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 11 października 2019 roku.

18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania;

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

WNIESIENIE DO SADU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ.

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział VIII Gospodarczy pod sygnaturą akt VIII GC 4725/14.

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożony na biuro podawcze Sądu w dniu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi .

Stan sprawy: Sprawa w toku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH POD SYGNATURĄ AKT: X GUP 4/11.

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),

- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

Stan sprawy: Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715.649,64 zł (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49.379,35 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wiarygodność Spółki dodatkowo w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1.790.340,75 zł (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii, kwota 23.843,94 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.

19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie i budowlane za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. są dwaj Członkowie Zarządu Spółki, będący jednocześnie akcjonariuszami Spółki, z których każdy posiada poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o.

Transakcje przeprowadzane w trzech kwartałach 2019 roku, zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynek E - na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2017 roku umowy o roboty budowlane na osiedlu ISKRA VI budynek E w Warszawie,
- WILGA budynek C – na podstawie zawartej w dniu 03 lipca 2019 roku Umowy z na realizację inwestycji pn. „ I Etap osiedla Wiga – Umińskiego budynek C z garażem podziemnym” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Znanińskiego.

Na dzień 30 września 2019 roku saldo zobowiązań krótkoterminowe wobec tej jednostki wyniosło 1 229 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 229 tys. PLN oraz zobowiązania długoterminowe 1 164 tys. zł z tego: kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 164 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 163 tys. zł). Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zostały zaprezentowane w punkcie 5.13 sprawozdania.

20. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W trzecim kwartale 2019 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów ani pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trzecim kwartale 2019 roku Spółka nie udzieliła żadnej nowej gwarancji należytego usunięcia wad i usterek.

21. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA

W trzecim kwartale 2019 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 13 624 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży wypracowanych w tym okresie.

Przychody za trzeci kwartał 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku uległy zwiększeniu o 7 650 tys. zł tj. o 43,08 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2019 roku wyniósł 4 218 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku był wyższy o 2 348 tys. zł, tj. o 44,33%.

Zysk z działalności operacyjnej za trzeci kwartał 2019 roku wyniósł 2 830 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2018 roku Spółka zysk wynosił 701 tys. zł.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 98 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2018 roku 68 tys. zł.

Zysk netto za trzeci kwartał 2019 roku wyniósł 2 249 tys. zł, a w analogicznym okresie 2018 roku Spółka wypracowała zysk 496 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2019 roku wyniósł 10 973 tys. zł, na koniec 2018 roku wyniósł 31 129 tys. zł.

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec trzeciego kwartału br. wskazuje na niskie zaangażowanie kapitałów dłużnych w finansowaniu działalności Spółki i świadczy to o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Niski wskaźnik utrzymuje się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym oraz w sprawozdaniu za półrocze 2019 roku.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Działania w trzecim kwartale 2019 roku oraz kolejnym kwartale oparte są na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego, WILGA ul. Umińskiego bud. C, Iskra VI etap III bud. E, etap II bud. BD oraz Iskra VI etap I bud. A i Wilga VII zad. 8.

W prezentowanym okresie trzeciego kwartału 2019 roku Spółka kontynuowała realizację inwestycji:

- osiedli „Orlik Jantar” (Pasaż Aniński) ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w ramach dwóch etapów projektu powstanie około 170 mieszkań. Obecnie Spółka rozpoczęła realizację etapu I bud. E. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę 23 listopada 2018r. Projekt zakłada wybudowanie 84 mieszkań o dużym wyborze metrażu i 1 lokal usługowy..

- „Wilga” ul. Umińskiego/Znanińskiego to realizacja 232 mieszkań, która będzie prowadzona w trzech etapach. Obecnie Spółka rozpoczęła realizację budowy 82 mieszkań tj. Etapu III budynek C. Dla kolejnych etapów trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 28 sierpnia 2018r. Inwestycja zapewni bliskość centrów handlowych i rozrywkowych. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się szkoły, baseny, banki.

- „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego, atrakcyjność tego projektu zapewnia jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednio sąsiedztwo kompleksów usługowych, szkół, przedszkoli. Realizowana budowa I etapie to 164 mieszkania, lokale usługowe na poziomie parteru i garaż wielostanowiskowy. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 21 września 2018 r. Zaplanowano również II etap realizacji na ok. 60 mieszkań, na dzień sporządzenia sprawozdania został złożony wniosek o wydanie warunków zabudowy.

Kolejne terminy realizacji w/w inwestycji zostaną określone po uzyskaniu pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągane wyniki w kolejnych kwartałach.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz przedłużające się procedury bankowe.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania różnych źródeł finansowania, zarówno poprzez emitowanie obligacji, jak też kredytowania.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska, główny księgowy

Warszawa, dnia 20 listopada 2019 roku