

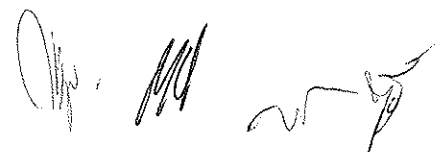
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 MARCA 2014 ROKU

WARSZAWA, DNIA 12 MAJA 2014 ROKU



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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 I KWARTAŁ 2014 ROKU .....	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU .....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	24
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	28
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	28
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE .....	28
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	30
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	31
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	32
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	32
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	32
5.8 REZERWY .....	33
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	35
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	36
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	37
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	38
5.13 ZATRUDNIENIE .....	38
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ...	38
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	41
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2014 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH .....	42
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	42
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	42
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE .....	42
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2014 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.....	43
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.....	43
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO .....	44
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. ....	44
18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: .....	45
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO 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, .....	45
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODREBNIEM 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;.....	45
19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	45
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 .....	46
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 .....	46
22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	47



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 074</b>	<b>1 814</b>	<b>2 440</b>
Wartości niematerialne	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	328	358	658
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Należności	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 746	1 456	1 763
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	19
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>80 540</b>	<b>74 555</b>	<b>69 690</b>
Zapasy	11 709	11 709	12 949
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	59 702	53 422	52 365
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 510	4 878	1 699
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 554	4 479	2 581
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	65	67	96
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			
<b>Aktywa razem</b>	<b>82 614</b>	<b>76 369</b>	<b>72 130</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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	na dzień	na dzień
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>46 366</b>	<b>45 947</b>	<b>44 615</b>
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 190	-1 190	-1 188
Kapitał zapasowy	45 109	45 109	44 895
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-188	-607	-1 727
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-607	-1 588	-755
- zysk (strata) netto bieżącego roku	419	981	-972
<b>Zobowiązania</b>	<b>36 248</b>	<b>30 422</b>	<b>27 515</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>18 106</b>	<b>6 605</b>	<b>3 706</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	8 270	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	125	209
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	312	230	391
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 677	3 286	3 054
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	80	80	52
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 767	2 884	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>18 142</b>	<b>23 817</b>	<b>23 809</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	6 692	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	209	110	145
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 518	3 574	2 161
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	12 217	12 485	13 230
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	791	830	750
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	105	105	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	21	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	290	-	7 395
<b>Pasywa razem</b>	<b>82 614</b>	<b>76 369</b>	<b>72 130</b>

5

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleri:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	01.01.2014 do 31.03.2014	01.01.2013 do 31.03.2013
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6 240</b>	<b>949</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-
Przychody ze sprzedaży usług	6 240	949
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>4 310</b>	<b>826</b>
- od jednostek powiązanych	3 422	574
Koszty sprzedanych produktów	-	-
Koszty sprzedanych usług	4 310	826
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 930</b>	<b>123</b>
Koszty sprzedaży	257	195
Koszty ogólnego zarządu	1 081	1 115
Pozostałe przychody operacyjne	141	111
Pozostałe koszty operacyjne	131	87
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>602</b>	<b>-1 163</b>
Przychody finansowe	30	12
Koszty finansowe	113	103
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>519</b>	<b>-1 254</b>
Podatek dochodowy	100	-282
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>419</b>	<b>-972</b>
<i>Działalność zaniechana</i>		
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>419</b>	<b>-972</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	01.01.2014 do 31.03.2014	01.01.2013 do 31.03.2013
	PLN / akcje	PLN / akcje
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	419	-972
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	419	-972
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,03	-0,08
- rozwodniony	0,03	-0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,03	-0,08
- rozwodniony	0,03	-0,08

#### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2014 do 31.03.2014	01.01.2013 do 31.03.2013
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>419</b>	<b>-972</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego		
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>419</b>	<b>-972</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2014 ROKU DO 31.03.2014 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2014</b>	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2014</b>	-	-	-	-	-	-	419	419
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2014 roku	-	-	-	-	-	-	419	419
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2014</b>	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-188	46 366



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2013 ROKU DO 31.12.2013 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wygenerowanych transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-1 588	-1 588
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2013	-	214	-2	-	-	-	148	360
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	214	-	-	-	-	-214	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2013 roku	-	-	-	-	-	-	981	981
Pozostałe zmiany	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947

Nazwa Spółki: ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2013 ROKU DO 31.03.2013 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2013</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-1 588	-1 588
<b>Saldo po zmianach</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2013</b>	-	-	-	-	-	-	-972	-972
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2013 roku	-	-	-	-	-	-	-972	-972
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2013</b>	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-1 727	44 615

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.01.2014 do 31.03.2014	01.01.2013 do 31.03.2013
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	519	-1 254
<b>Korekty:</b>	143	145
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	30	52
Odsetki	113	93
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	662	-1 109
Zmiana stanu zapasów	-	-121
Zmiana stanu należności	-4 912	221
Zmiana stanu zobowiązań	719	-2 845
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 167	5 285
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	-364	1 431
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	-364	1 431
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 578	-
Spląty odsetek od kredytów i pożyczek	-107	-83
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-26	-55
Odsetki zapłacone	-6	-10
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	1 439	-148
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	1 075	1 283
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	4 479	1 298
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	5 554	2 581

Na dzień 31 marca 2014 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 5 554 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 651 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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 I KWARTAŁ 2014 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2014 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 pierwszego kwartału 2014 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2014 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2014 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 12 maja 2014 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 pierwszy kwartał 2014 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 marca 2014 roku. z zastosowaniem tych samych zasad, co w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2014 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

#### Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

#### 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 sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Instrumenty finansowe

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

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

*Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rachunkowe) 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.

### Zapasy

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%,

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

#### Należności

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

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

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

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

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

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

#### Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Kapitał własny

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

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

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

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

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

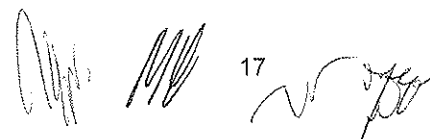
Odpis z tytułu trwałej utraty aktywów trwałych, które uprzednio podlegały aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika aktywów trwałych, a w przypadku gdy odpis przewyższa ten kapitał różnica zaliczana jest w koszty okresu sprawozdawczego,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

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

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

### Rezerwy na zobowiązania

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

#### Zobowiązania

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

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

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

#### Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Inwestycje Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

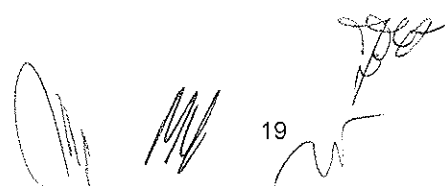
Koszty umowy, co do których nie istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, niezwłocznie ujmuje się jako koszty, np. umowy, których ważność jest bardzo wątpliwa, umowy których zakończenie jest uzależnione od wyników toczącej się rozprawy sądowej.

#### *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.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### Leasing operacyjny

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczące.

#### Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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

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

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

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

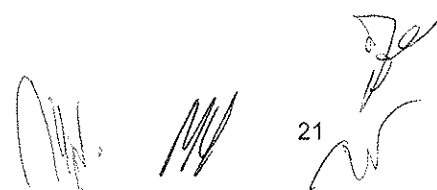
W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali Spółka rozpoznaje koszty wytworzenia sprzedanych lokali w proporcji udziału sprzedawanego lokalu, pomniejszając wyroby gotowe oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

### Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej. Informacje liczbowe dotyczące istotnych zmian wartości szacunkowych zostały zaprezentowane w notach 5.5, 5.8 i 5.14.

### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.03.2014 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.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Przychody z umów o usługę budowlaną

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

#### Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.03.2014 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

#### Nowe standardy i interpretacje

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2014 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe.

- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: kompensata aktywów i zobowiązań finansowych obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Objasnienia na temat przepisów przejściowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Odwrócenie odpisów i ujawnienia aktywów niefinansowych (Zmiany w MSR 36) (wydane 29 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Nowelizacja dot. instrumentów pochodnych i kontynuacji rachunkowości zabezpieczeń (zmiany do MSR 39) (wydany w dniu 27 czerwca 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Interpretacja KIMSF 21 Opłaty pobierane przez rządy (wydana w dniu 20 maja 2013 r.) obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

#### Nowe standardy i interpretacje

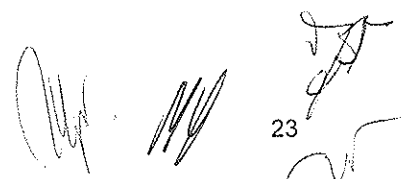
Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2014 roku ani dla lat wcześniejszych.

Nie wystąpiły.

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

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2014 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości. Jednakże w grudniu 2013 roku nastąpiło zdarzenie, które wpłynęło na informacje finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych. Spółka realizowała budowę na nieruchomości gruntowej, która zgodnie z umową inwestycyjną zawartą 3 listopada 2011 roku z „ARKINVEST” SA, miała być przez tę spółkę wykupiona. W związku z tym, że do grudnia 2013 roku nie doszło do sprzedaży nieruchomości gruntowej, na której realizowana była inwestycja długoterminowa Nowa Wola, Spółka rozpoczęła sprzedaż we własnym imieniu lokali wybudowanych w ramach tej inwestycji. Na skutek zaistniałego zdarzenia, prezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych przedsięwzięcie realizowane przez Spółkę, przestało spełniać definicję niezakończonyj usługi budowlanej. Konieczna w tej sytuacji była zmiana jego kwalifikacji, a co za tym idzie, przyjęcie zasady wyceny jak dla usług deweloperskich. Z uwagi, że budowa realizowana była od 2011 roku, skutki tego zdarzenia wpłynęły na dane finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych, w związku z tym Spółka dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych zaprezentowanych w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

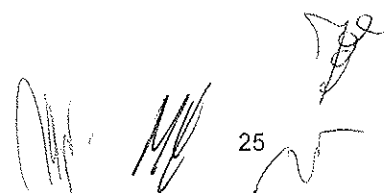
Poniżej przedstawione zostały wprowadzone korekty.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	korekta	na dzień 31.03.2013 po przekształceniu
Aktywa			
<b>Aktywa trwale</b>	<b>2 440</b>	-	<b>2 440</b>
Rzeczowe aktywa trwale	658	-	658
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 763	-	1 763
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	19
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>74 278</b>	<b>-4 588</b>	<b>69 690</b>
Zapasy	3 677	9 272	12 949
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	66 225	-13 860	52 365
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 699	-	1 699
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 581	-	2 581
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	96	-	96
<b>Aktywa razem</b>	<b>76 718</b>	<b>-4 588</b>	<b>72 130</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2013	korekta	na dzień 31.03.2013 po przekształceniu
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>46 219</b>	<b>-1 604</b>	<b>44 615</b>
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 188	-	-1 188
Kapitał zapasowy	44 895	-	44 895
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-123	-1 604	-1 727
- zysk (strata) z lat ubiegłych	833	-1 588	-755
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-956	-16	-972
<b>Zobowiązania</b>	<b>30 499</b>	<b>-2 984</b>	<b>27 515</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 082</b>	<b>-376</b>	<b>3 706</b>
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	209	-	209
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	391	-	391
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 430	-376	3 054
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	-	52
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>26 417</b>	<b>-2 608</b>	<b>23 809</b>
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	145	-	145
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 161	-	2 161
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	15 838	-2 608	13 230
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	750	-	750
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	-	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	-	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 395	-	7 395
<b>Pasywa razem</b>	<b>76 718</b>	<b>-4 588</b>	<b>72 130</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	01.01.2013 do 31.03.2013	korekta	01.01.2013 do 31.03.2013 po przekształceniu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 089</b>	<b>-140</b>	<b>949</b>
Przychody ze sprzedaży usług	1 089	-140	949
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>946</b>	<b>-120</b>	<b>826</b>
Koszt sprzedanych usług	946	-120	826
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>143</b>	<b>-20</b>	<b>123</b>
Koszty sprzedaży	195	-	195
Koszty ogólnego zarządu	1 115	-	1 115
Pozostałe przychody operacyjne	111	-	111
Pozostałe koszty operacyjne	87	-	87
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 143</b>	<b>-20</b>	<b>-1 163</b>
Przychody finansowe	12	-	12
Koszty finansowe	103	-	103
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 234</b>	<b>-20</b>	<b>-1 254</b>
Podatek dochodowy	-278	-4	-282
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-956</b>	<b>-16</b>	<b>-972</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-956</b>	<b>-16</b>	<b>-972</b>

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2013 PLN / akcję	korekta	za okres od 01.01 do 31.03.2013 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-956	-16	-972
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-956	-16	-972
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>			
- podstawowy	-0,08	0,00	-0,08
- rozwodniony	-0,08	0,00	-0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcje</i>			
- podstawowy	-0,08	0,00	-0,08
- rozwodniony	-0,08	0,00	-0,08

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	01.01.2013 do 31.03.2013	korekta	01.01.2013 do 31.03.2013 po przekształceniu
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 234</b>	<b>-20</b>	<b>-1 254</b>
<b>Korekty:</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>145</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	52	-	52
Odsetki	93	-	93
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>-1 089</b>	<b>-20</b>	<b>-1 109</b>
Zmiana stanu zapasów	-24	-97	-121
Zmiana stanu należności	81	140	221
Zmiana stanu zobowiązań	-2 822	-23	-2 845
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 285		5 285
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>1 431</b>	<b>-</b>	<b>1 431</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1 431</b>	<b>-</b>	<b>1 431</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-83	-	-83
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-55	-	-55
Odsetki zapłacone	-10	-	-10
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-148</b>	<b>-</b>	<b>-148</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 283</b>	<b>-</b>	<b>1 283</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>1 298</b>		<b>1 298</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>2 581</b>		<b>2 581</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 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:

	01.01.2014 do 31.03.2014	01.01.2013 do 31.03.2013
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	419	-972
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	419	-972
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,03	-0,08
- rozwodniony	0,03	-0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,03	-0,08
- rozwodniony	0,03	-0,08

### 5.2 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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 31.03.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	6 240	-	6 240
Sprzedaż na zewnątrz	6 240	-	6 240
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	4 310	-	4 310
<b>Wynik segmentu</b>	1 930	-	1 930
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1338
Pozostałe przychody operacyjne			141
Pozostałe koszty operacyjne			131
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>602</b>
Przychody finansowe			30
Koszty finansowe			113
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>519</b>

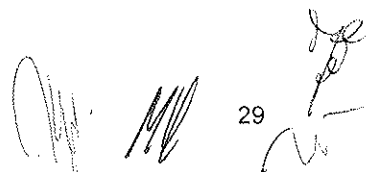
#### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły powyżej 10% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2014 roku.

#### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w okresie pierwszego kwartału 2014 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie.

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>949</b>	<b>-</b>	<b>949</b>
Sprzedaż na zewnątrz	949	-	949
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>826</b>		<b>826</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>123</b>	<b>-</b>	<b>123</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1310
Pozostałe przychody operacyjne			111
Pozostałe koszty operacyjne			87
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>-1 163</b>
Przychody finansowe			12
Koszty finansowe			103
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>-1 254</b>

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

#### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 31 marca 2014 roku i na dzień 31 marca 2013 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2014 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2014 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku</b>	-	14	3	341	-	358
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-28	-	-30
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2014 roku</b>	-	13	2	313	-	328

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2013 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku</b>	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-5	-5	-165	-	-175
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku</b>	-	14	3	341	-	358

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2013 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku</b>	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-50	-	-52
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2013 roku</b>	-	18	7	633	-	658

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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.

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

## 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym oraz w porównywalnych okresach ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość zapasów nie przekracza cen rynkowych.

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

### ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

w złotych

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2013 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2013 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2013 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2014 roku	0,05	12 705 054	635 253	

## 5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

## 5.8 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	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku</b>	80	-	105	21	3 286	3 492
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	391	403
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2014 roku, w tym:</b>	80	-	105	12	3 677	3 874
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	3 677	3 757
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	12	-	117

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku</b>	52	-	116	21	3 035	3 224
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	80	-	105	21	1 221	1 427
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-970	-970
Rezerwy rozwiązane (-)	-52	-	-116	-21	-	-189
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku, w tym:</b>	80	-	105	21	3 286	3 492
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	3 286	3 366
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	21	-	126

Nazwa Spółki:		ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 035	3 224
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	19	31
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Stan rezerw na dzień 31.03.2013 roku, w tym:	52	-	116	12	3 054	3 234
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 054	3 106
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	12	-	128

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>	<b>2 910</b>

Udzielone gwarancje :

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

### POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

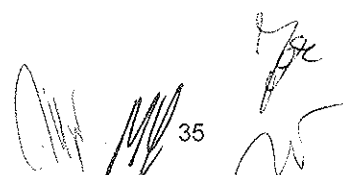
Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie na kwotę 8.270 tys. zł., na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 listopada 2015 r.

Zarząd ED invest SA podpisał 23 kwietnia 2014 aneks do umowy o pożyczce hipotecznej, zaciągniętej przez Spółkę w Plus-Bank S.A w lutym 2013 r. Aneks zmienił okres spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r na 30 listopada 2015 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

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


  
 35

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013
<b>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</b>			
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 398	1 398	1 093
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>1 398</b>	<b>1 398</b>	<b>1 093</b>

Otrzymałe gwarancje według stanu na 31 marca 2014 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r., na kwotę 1.093 tys. zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6 , ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303” , ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

#### POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013
<b>Od jednostek pozostałych:</b>			
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>	<b>43 320</b>

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

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

#### 5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2014

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2014r.	Zobowiązania na 31.03.2014r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2014r.	Zakupy w I kw. 2014r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	3 678	-	-	-	-	3 422	-	-	107

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2013

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

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2013

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2013r.	Zobowiązania na 31.03.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2013r.	Zakupy w I kw. 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	1 247	-	-	-	-	1 472	-	-	63

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2014	za okres od 01.01 do 31.03.2013
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	59	57

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2014	za okres od 01.01 do 31.03.2013
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	108	98
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-

## 5.13 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2013
Pracownicy umysłowi	14	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.03.2013
Liczba pracowników przyjętych	-	1	-
Liczba pracowników zwolnionych	1	1	1
<b>Razem</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>

## 5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2014 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku, zwiększyły się o 290 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2014 roku wyniosły 59 702 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 6 280 tys. zł w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 1 368 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.03.2014 roku wyniósł 65 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2013 roku o 2 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2014 roku wynosił 5 554 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 1 075 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2014 roku wyniosły 12 217 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 268 tys. zł.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2014 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 26 tys. zł w związku ze spłatą rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 391 tys. zł w stosunku do końca 2013 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.03.2014 roku wyniósł 8 270 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 1 578 tys. zł.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2014 roku wyniosły 312 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 82 tys. zł.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2014 roku wyniosły 4 518 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 944 tys. zł.

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych ( wpłaconych zaliczek ) na dzień 31.03.2014 roku wyniósł 5 767 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 2 883 tys. zł.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych ( wpłaconych zaliczek ) na dzień 31.03.2014 roku wyniósł 290 tys. zł.

W I kwartale 2014 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 419 tys. zł. W porównywalnym okresie 2013 roku Spółka poniosła stratę netto 972 tys. zł.

39

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	141	111
- refaktury	120	63
- najem, dzierżawa	-	27
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	21
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>141</b>	<b>111</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych		
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	131	87
- refaktury	119	49
- rezerwy na koszty	12	12
- inne	-	26
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>131</b>	<b>87</b>

### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013
a) Odsetki	10	12
- z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
- bankowe	10	12
b) Pozostałe	20	-
- dodatnie różnice kursowe	-	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	20	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>30</b>	<b>12</b>

### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2014	od 01.01 do 31.03.2013
a) Odsetki, prowizje bankowe	113	93
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	107	83
- z tytułu leasingu	6	10
b) Pozostałe koszty finansowe	-	10
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	10
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>113</b>	<b>103</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)

#### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01- 2014 do 31- 03-2014	za okres od 01-01- 2013 do 31- 03-2013	za okres od 01-01- 2014 do 31- 03-2014	za okres od 01-01- 2013 do 31- 03-2013
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	6 240	949	1 489	227
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 310	826	1 029	198
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	602	-1 163	144	-279
Zysk (strata) brutto	519	-1 254	124	-300
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	519	-1 254	124	-300
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	419	-972	100	-233
Całkowity dochód netto za okres	419	-972	100	-233
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-364	1 431	-87	343
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 439	-148	343	-35
Przepływy pieniężne netto razem	1 075	1 283	257	307
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)	0,03	-0,08	0,01	-0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	-0,08	0,01	-0,02

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013	na dzień 31.03.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.03.2013
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	82 614	76 369	72 130	19 805	18 415	17 267
Zobowiązania długoterminowe	18 106	6 605	3 706	4 341	1 593	887
Zobowiązania krótkoterminowe	18 142	23 817	23 809	4 349	5 743	5 699
Kapitał własny	46 366	45 947	44 615	11 115	11 079	10 680
Kapitał akcyjny	635	635	635	152	153	152
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,74	3,71	3,60	0,90	0,89	0,86
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,74	3,71	3,60	0,90	0,89	0,86

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2014 i 2013 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	31.03.2014	4,1713
średni NBP	31.12.2013	4,1472
średni NBP	31.03.2013	4,1774

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	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 kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

01.01-31.03.2014	4,1894
01.01-31.03.2013	4,1738

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2014 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał 2014 roku Spółka osiągnęła zysk netto 419 tys. zł.

W okresie pierwszego kwartału 2014 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 6 240 tys. zł, a w analogicznym okresie 2013 roku 949 tys. zł.

W prezentowanym okresie I kwartału 2014 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I.

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

W okresie pierwszego kwartału 2014 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

Do końca pierwszego kwartału 2014 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku nie było podejmowanych uchwał o wypłacie dywidendy.

#### 10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2014 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

- Zarząd Spółki ED invest S.A. na mocy przyznanego przez Radę Nadzorczą upoważnienia podjął uchwały o emisji dwóch serii obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 PLN i zatwierdził 2 kwietnia 2014 r. dokumenty informacyjne wraz z późniejszymi zmianami. Obie serie obligacji będą plasowane w ofertach prywatnych. Spółka zamierza wprowadzić je do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez GPW na rynku Catalyst. (RB nr 4 i 7/2014). Serie A i B liczą do

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

7500 sztuk każda zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, emitowanych w formie niematerialnej. Są to walory trzydziestomiesięczne, których cena emisyjna wynosi 1000 PLN każda i równa się wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji obu serii będzie sumą WIBOR 3M (ustalanego na 3 dni robocze poprzedzające dzień rozpoczęcia okresu odsetkowego) i stałej marży procentowej, wynoszącej 5%. Oprocentowanie będzie wypłacane kwartalnie. Pierwszy okres odsetkowy rozpocznie się w datach przydziału każdej z serii obligacji.

Obligacje uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych

Ilościowy próg będący warunkiem dojścia każdej z emisji do skutku wynosi 6.500 obligacji prawidłowo subskrybowanych i opłaconych.

Wartość emisji każdej z serii przekracza 10% kapitału zakładowego Spółki.

2. Zarząd ED invest SA podpisał 23 kwietnia 2014 r. aneks do umowy o pożyczce hipotecznej, zaciągniętej przez Spółkę w Plus-Bank S.A w lutym 2013 r. Aneks zmienił okres spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r. na 30 listopada 2015 r. – RB 6/2014

**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**

W zakresie realizacji prognoz na rok 2014 Spółka realizuje zaplanowany program przygotowania i realizacji inwestycji.

43

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

\* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2014 roku ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

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

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

**14. 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	Stan na dzień publikacji raportu rocznego za 2013 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijołek	242 732	236 275	6 457
<b>Razem</b>	<b>10 359 300</b>	<b>10 352 843</b>	<b>6 457</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**15. 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 CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)**

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

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.

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

- a) 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,
- b) 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;

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

**19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązany osobowo ze Spółką. Dwóch Członków Zarządu Spółki jest jednocześnie akcjonariuszami Spółki, posiadających poniżej 20% akcji i

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

głosów na jej Walnym Zgromadzeniu i jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o. Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycją Dywizjonu 303. Na dzień 31 marca 2014 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 3 678 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 3 368 tys. zł, kaucje długoterminowe 310 tys. zł. Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

**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**

Spółka ED invest S.A. nie udzieliła poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu w wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych.

**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 prezentowanym kwartale 2014 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego w wysokości 6 240 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2014 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku wzrosły o 5 291 tys. zł.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2014 roku wyniósł 1 930 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku był wyższy o 1 807 tys. zł.

Zysk z działalności operacyjnej za I kwartał 2014 roku wyniósł 602 tys. zł, a w analogicznym okresie 2013 roku Spółka poniosła stratę 1 163 tys. zł.

Przychody finansowe w I kwartale 2014 roku głównie zostały zrealizowane z odsetek bankowych, koszty finansowe głównie związane były z pożyczką bankową oraz leasingiem finansowym. Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 83 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2013 roku strata wyniosła 91 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za pierwszy kwartał 2014 roku wyniósł 419 tys. zł, w analogicznym okresie 2013 roku Spółka poniosła stratę netto 972 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2014 roku wyniósł 5 554 tys. zł, na koniec 2013 roku wyniósł 4 479 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, pozwalająca na terminową realizację zobowiązań.

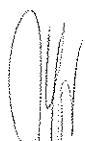
W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

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

Prowadzony jest proces emisji zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela w dwóch seriach.

Proces ten powinien być zakończony w maju 2014 roku. Od pozytywnych wyników emisji w tym terminie uzależniona jest pełna realizacja publikowanych prognoz wyników finansowych.

### PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



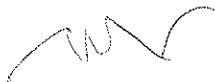
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

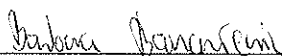


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgową

Warszawa, dnia 12 maja 2014 roku

