

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

WARSZAWA, DNIA 20 SIERPNI 2014 ROKU



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	3
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
1. INFORMACJE OGÓLNE	11
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	12
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	24
5. ZYSK NA AKCJĘ	27
6. SEGMENTY OPERACYJNE	28
7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30
9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	31
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY	32
11. DYWIDENDY	33
12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	33
13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	34
14. REZERWY.....	35
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	37
16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	39
17. TRANSAKcje ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	40
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	41
19. ZATRUDNIENIE	41
20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	42
21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	42
22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA	45
23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIAGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	45
24. 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)	45
25. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA	45
26. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	45
27. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	46

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągłeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 544	1 814	2 476
Rzeczowe aktywa trwałe	334	358	527
Należności	22	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 171	1 456	1 939
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	-	10
Aktywa obrotowe	100 312	74 555	73 959
Zapasy	10 963	11 709	12 715
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	68 296	53 422	56 760
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 497	4 878	1 696
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 509	4 479	2 563
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	47	67	225
Aktywa razem	102 856	76 369	76 435

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	46 306	45 947	44 026
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 190	-1 190	-1 189
Kapitał zapasowy	43 759	45 109	45 109
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	1 102	-607	-2 529
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 588	-1 588
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 102	981	-941
Zobowiązania	56 550	30 422	32 409
Zobowiązania długoterminowe	36 382	6 605	4 010
Długoterminowe kredyty i pożyczki	7 468	-	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 500	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	125	182
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	441	230	465
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 261	3 286	3 311
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	80	80	52
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 632	2 884	-
Zobowiązania krótkoterminowe	20 168	23 817	28 399
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	6 692	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	182	110	118
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	6 363	3 574	3 311
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	11 878	12 485	12 471
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 617	830	1 292
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	105	105	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	21	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	-	11 077
Pasywa razem	102 856	76 369	76 435

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 30.06.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 30.06.2013
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	15 124	22 691	5 886
- od jednostek powiązanych	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	290	1 851	496
Przychody ze sprzedaży usług	14 834	20 840	5 390
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	10 524	15 946	4 281
- od jednostek powiązanych	8 241	11 818	3 808
Koszt sprzedanych produktów	467	1 725	429
Koszt sprzedanych usług	10 057	14 221	3 852
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 600	6 745	1 605
Koszty sprzedaży	461	722	346
Koszty ogólnego zarządu	2 276	4 495	2 273
Pozostałe przychody operacyjne	202	277	153
Pozostałe koszty operacyjne	566	429	191
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 499	1 376	-1 052
Przychody finansowe	337	36	21
Koszty finansowe	475	174	112
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 361	1 238	-1 143
Podatek dochodowy	259	257	-202
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 102	981	-941
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 102	981	-941

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres od 01.01 do 30.06.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 30.06.2013
Zysk (strata) netto	1 102	981	-941
Inne całkowite dochody	-	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-	-
Całkowite dochody	1 102	981	-941

Nazwa Spółki:		ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	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 30.06.2014 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
Saldo na dzień 01.01.2014	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2014	-	-1 350	-	-	-	-	1 709	359
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-743	-743
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	238	-	-	-	-	-238	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2014 roku	-	-	-	-	-	-	1 102	1 102
Pozostałe zmiany	-	-1 588	-	-	-	-	1 588	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2014	635	43 759	-1 190	-	-	2 000	1 102	46 306

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2013	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-1 588	-1 588
Saldo po zmianach	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	-755	45 587
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2013	0	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	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 30.06.2013 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
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.-30.06.2013	-	214	-1	-	-	-	-1 774	-1 561
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 30.06.2013 roku	-	-	-	-	-	-	-941	-941
Pozostałe zmiany	-	-	-1	-	-	-	-	-1
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2013	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-2 529	44 026

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 30.06.2013
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 361	1 238	-1 143
Korekty:	-559	512	-336
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	60	175	101
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	21	176	81
Odsetki i prowizje	103	161	101
Udziały w zyskach (dywidendy)	-743	-	-619
Otrzymane dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	802	1 750	-1 479
Zmiana stanu zapasów	746	1 119	113
Zmiana stanu należności	-19 514	-4 015	-4 171
Zmiana stanu zobowiązań	3 180	-2 258	-1 838
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	14 753	848	8 849
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-33	-2 556	1 474
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-33	-2 556	1 474
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-57	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-57	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	-	-2	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 600	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 578	6 692	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-651	-	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-342	-129	-83
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-54	-173	-108
Odsetki zapłacone	-11	-32	-18
Dywidendy wypłacone	-	-619	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	7 120	5 737	-209
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 030	3 181	1 265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 479	1 298	1 298
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 509	4 479	2 563

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

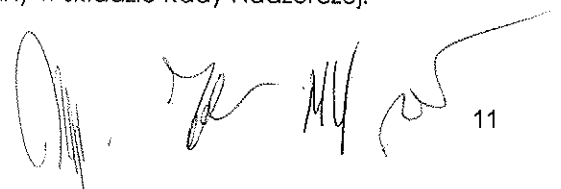
W trakcie pierwszego półrocza 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

W dniu 5 czerwca 2014 roku Rada Nadzorcza ED invest S.A. powołała ponownie, na kolejną 2-letnią kadencję Zarząd Spółki w dotychczasowym składzie.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego był następujący:

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

W trakcie pierwszego półrocza 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 sierpnia 2014 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnane 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 I półrocze 2013 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 30 czerwca 2014 roku. z zastosowaniem tych samych zasad co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 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.

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2013 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	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 (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czek 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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Kapitał własny

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

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

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

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

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

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 różnicę 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Zobowiązania

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wycena kontraktów

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

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Leasing operacyjny

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągальności 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 protokółarnego 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 w notach 9, 14, 21.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.06.2014 roku Zarząd ocenił, że okresy

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obciążona 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 30.06.2013 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby 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,



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: kompensata aktywów i zobowiązań finansowych obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Objasnienia na temat przepisów przejściowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27: Jednostki inwestycyjne, 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.
- Nowacja 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, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
3. MSSF 15 Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2017 r.
4. Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
5. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
6. Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
7. Zmiany do MSR 27 Zastosowanie praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Projekt nie określa daty wejścia w życie.
8. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne. Projekt nie określa daty wejścia w życie.
9. Zmiany do MSR 16 i MSR 38 Wyjaśnienia w zakresie akceptowalnych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r. lub później.
10. Zmiany do MSSF 11 Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r. lub później.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 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 30.06.2013	korekta	na dzień 30.06.2013 po przekształceniu
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 476	-	2 476
Rzeczowe aktywa trwałe	527	-	527
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 939	-	1 939
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	-	10
Aktywa obrotowe	78 404	-4 445	73 959
Zapasy	3 300	9 415	12 715
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	70 620	-13 860	56 760
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 696	-	1 696
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 563	-	2 563
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225	-	225
Aktywa razem	80 880	-4 445	76 435

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2013	korekta	na dzień 30.06.2013 po przekształceniu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	45 616	-1 590	44 026
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 189	-	-1 189
Kapitał zapasowy	45 109	-	45 109
Pozostałe kapitały	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	-939	-1 590	-2 529
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 588	-1 588
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-939	-2	-941
Zobowiązania	35 264	-2 855	32 409
Zobowiązania długoterminowe	4 383	-373	4 010
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	182	-	182
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	465	-	465
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 684	-373	3 311
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	-	52
Zobowiązania krótkoterminowe	30 881	-2 482	28 399
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	118	-	118
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 311	-	3 311
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	14 953	-2 482	12 471
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 292	-	1 292
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	-	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	-	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 077	-	11 077
Pasywa razem	80 880	-4 445	76 435

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	01.01.2013 do 31.06.2013	korekta	01.01.2013 do 31.06.2013 po przekształceniu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	6 026	-140	5 886
Przychody ze sprzedaży produktów	496	-	496
Przychody ze sprzedaży usług	5 530	-140	5 390
Koszt własny sprzedaży	4 418	-137	4 281
Koszt sprzedanych produktów	429		429
Koszt sprzedanych usług	3 989	-137	3 852
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 608	-3	1 605
Koszty sprzedaży	346	-	346
Koszty ogólnego zarządu	2 273	-	2 273
Pozostałe przychody operacyjne	153	-	153
Pozostałe koszty operacyjne	191	-	191
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 049	-3	-1 052
Przychody finansowe	21	-	21
Koszty finansowe	112	-	112
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 140	-3	-1 143
Podatek dochodowy	-201	-1	-202
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-939	-2	-941
Zysk (strata) netto	-939	-2	-941

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2013 PLN / akcję	korekta	za okres od 01.01 do 30.06.2013 przekształceniu PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-939	-2	-941
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-939	-2	-941
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	-0,08		-0,08
- rozwodniony	-0,08		-0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	-0,08		-0,08
- rozwodniony	-0,08		-0,08

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	01.01.2013 do 31.06.2013	korekta	01.01.2013 do 31.06.2013 po przekształceniu
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	-1 140	-3	-1 143
Korekty:	-336	-	-336
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	101	-	101
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	81	-	81
Odsetki i prowizje	101	-	101
Naliczone do wypłaty dywidendy	-619	-	-619
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-1 476	-3	-1 479
Zmiana stanu zapasów	353	-240	113
Zmiana stanu należności	-4 311	140	-4 171
Zmiana stanu zobowiązań	-1 941	103	-1 838
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 849	-	8 849
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	1 474	-	1 474
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 474	-	1 474
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-83	-	-83
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-108	-	-108
Odsetki zapłacone	-18	-	-18
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-209	-	-209
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 265	-	1 265
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 298	-	1 298
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 563	-	2 563

5. 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:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 30.06.2013
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 102	981	-941
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 102	981	-941
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</i>			
- podstawowy	0,09	0,08	-0,08
- rozwodniony	0,09	0,08	-0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	0,09	0,08	-0,08
- rozwodniony	0,09	0,08	-0,08

6. SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku</i>			
Przychody ogółem	14 834	290	15 124
Sprzedaż na zewnątrz	14 834	290	15 124
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	10 057	467	10 524
Wynik segmentu	4 777	-177	4 600
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			2 737
Pozostałe przychody operacyjne			202
Pozostałe koszty operacyjne			566
Zysk z działalności operacyjnej			1 499
Przychody finansowe			337
Koszty finansowe			475
Zysk brutto			1 361

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 98,35% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym półroczu 2014 roku.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w okresie pierwszego półroczu 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.
- 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 30.06.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	5 390	496	5 886
Sprzedaż na zewnątrz	5 390	496	5 886
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	3 852	429	4 281
Wynik segmentu	1 538	67	1 605
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			2 619
Pozostałe przychody operacyjne			153
Pozostałe koszty operacyjne			191
Zysk z działalności operacyjnej			-1 052
Przychody finansowe			21
Koszty finansowe			112
Zysk brutto			-1 143

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 30 czerwca 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku i na dzień 30 czerwca 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 pierwsze półrocze 2014 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

8. 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
Za okres 01.01 do 30.06.2014 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	14	3	341	-	358
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-21	-	-21
Amortyzacja (-)	-	-3	-2	-55	-	-60
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014 roku	-	11	1	322	-	334

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-82	-	-82
Amortyzacja (-)	-	-2	-2	-97	-	-101
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013 roku	-	17	6	504	-	527

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym 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.

9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ED invest S.A. dokonała odpisu wartości zapasów w kwocie 388 tys. zł, z tego: produktów gotowych 308 tys. zł, towarów 80 tys. zł na część lokali z przynależnym gruntem objętych promocją.

Zarząd będzie w przyszłych okresach sprawozdawczych analizował wartość odzyskiwalną tych aktywów i w razie wystąpienia takiej konieczności aktualizował ich wartość bilansową.

W porównywalnym okresie Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość należności w kwocie 2 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

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 30.06.2013 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 30.06.2014 roku	0,05	12 705 054	635 253	

WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALĘŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO

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

* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENI 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 za pierwszy kwartał 2014 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzcz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijolek	251 971	242 732	9 239
Razem	10 368 539	10 359 300	9 239

Pan Robert Fijolek członek Rady Nadzorczej nabył łącznie 9 239 akcji Ed invest S.A. w transakcjach zawartych w czasie sesji giełdowych, w dniach 22 maja 2014 r. - 21 lipca 2014 r. (RB Nr 20/2014)

11. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2013 wyniósł 981 217,25 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 5 czerwca 2014 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 743 201,22 PLN na wypłatę dywidendy tj. 0,06 PLN na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 238 016,03 PLN na kapitał zapasowy.

Uprawnieni do dywidendy będą akcjonariusze, którym w dniu 5 września 2014 roku przysługiwać będą akcje Spółki. Termin wypłaty dywidendy ustalono na dzień 15 września 2014 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zdecydowało również o pokryciu straty z lat ubiegłych, w wysokości 1 587 600,00 PLN z kapitału zapasowego.

12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Tym samym Zarząd stwierdził dojście emisji do skutku. (RB nr 11/2014)

Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda.

Obligacje serii A to 30 miesięczne zabezpieczone papiery dłużne, z terminem wykupu, przypadającym w dniu 16 listopada 2016 r. Na podstawie podjętych uchwał Zarząd Spółki określił na 5 % wysokość stałej procentowej marży, która powiększona o WIBOR 3M (ustalanego na 3 dni

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

roboty poprzedzające dzień rozpoczęcia okresu odsetkowego) stanowić będzie oprocentowanie obligacji. Kupony odsetkowe będą płacone kwartalnie.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczął się w dniu przydziału Obligacji, 16 maja 2014 r., i zakończył 16 sierpnia 2014, w którym to dniu należne odsetki zostały przekazane obligatariuszom, za pośrednictwem Copernicus Securities S.A.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspektatywach Garaży (20) wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. (RB nr 17/2014)

Zgodnie z zapowiedzią zawartą w Dokumencie Informacyjnym (RB nr 7 i nr 11/2014), trwa postępowanie związane z wprowadzeniem Obligacji serii A do alternatywnego systemu obrotu na Catalys. Obligacje zostały już zarejestrowane w Krajowym Depozycie papierów Wartościowych; stosowny wniosek został też złożony na GPW.

13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:		ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

14. 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
za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	80	-	105	21	3 286	3 492
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	975	989
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2014 roku, w tym:	80	-	105	14	4 261	4 460
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	4 261	4 341
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	14	-	119

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
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	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
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku, w tym:	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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 035	3 224
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	276	290
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2013 roku, w tym:	52	-	116	14	3 311	3 493
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	3 311	3 363
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	14	-	130

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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORECZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	2 910	2 910

Udzielone gwarancje :

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

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 termin 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 Woia, gm. Lesznowola.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zabezpieczenie obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspektatywach Garaży (20) wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 30.03.2014 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 8.864.636 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wiarytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Z tyt. otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 398	1 398	1 093
Należności warunkowe ogółem	1 398	1 398	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 czerwca 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

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
Od jednostek pozostałych:			
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43 320

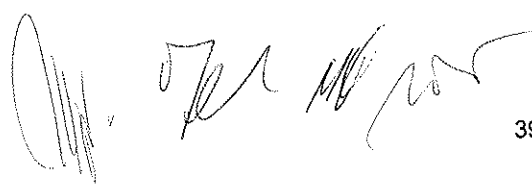
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2014

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2014r.	Zobowiązania na 30.06.2014r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2014r.	Zakupy w I pół. 2014r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	5 525	-	-	-	-	8 241	-	-	118

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. – 30.06.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2013r.	Zobowiązania na 30.06.2013r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2013r.	Zakupy w I pół. 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	2 496	-	-	-	-	3 808	-	-	77

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągłeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2014	na dzień 30.06.2013
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	480
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	137	134

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2014	na dzień 30.06.2013
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	188	176
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-

19. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2014	za okres od 01.01 do 30.06.2013
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	14	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2014	za okres od 01.01 do 30.06.2013
Liczba pracowników przyjętych	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	1	-
Razem	-1	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Zawarte znaczące umowy

Umowa podpisana w dniu 14 lipca 2014 r. z TIM-nord Sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku („Wykonawca”), na generalne wykonawstwo zespołu mieszkaniowego, zwanego zadaniem 8 na osiedlu Wilga VII w Warszawie wraz z budową fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego („Inwestycja”) - (RB nr 18/2014)

Rozwiązanie znaczącej umowy

W dniu 14 sierpnia 2014 r. Zarząd ED invest S.A. zawarł porozumienie z TIM-nord sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („Wykonawca”), rozwiązujące podpisaną 14 lipca 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego, zwanego zadaniem 8 na osiedlu Wilga VII w Warszawie oraz odcinka ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

Rozwiązanie umowy nastąpiło za porozumieniem stron. Strony umowy nie będą wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu Umowy, która wygasa z chwilą podpisania porozumienia. (RB nr 21/2014)

Obecnie trwa procedura wyboru jednego z kolejnych oferentów biorących udział w przetargu ograniczonym.

Wprowadzenie Obligacji Serii A do obrotu na rynku Catalyst

Informacja o wprowadzeniu Obligacji Serii A do obrotu na rynku Catalyst została umieszczona w nocy nr 12.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2014 roku w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku, zwiększyły się o 715 tys. PLN głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2014 roku wyniosły 68 296 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 14 874 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 4 619 tys. PLN w stosunku do końca 2013 roku.

Wartość zapasów na koniec I półrocza 2014 roku, w stosunku do końca 2013 roku zmniejszyła się o 746 tys. PLN (sprzedaż -358 tys. PLN, odpis aktualizujący -388 tys. PLN).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2014 roku wynosił 11 509 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 7 030 tys. PLN.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30.06.2014 roku wyniósł 7468 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 776 tys. zł (zaciągnięcie pożyczki - 1 578 tys. PLN, spłata pożyczki - 651 tys. PLN, wycena wg SCN - 151 tys. PLN).

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji (opisanej w nocie 12) na dzień 30.06.2014 roku wyniósł 6 500 tys. zł (wartość nominalna obligacji - 6 600 tys. PLN, wycena wg SCN - 100 tys. PLN).

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2014 roku wyniosły 11 878 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 607 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.06.2014 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 53 tys. PLN w związku ze spłatą rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 975 tys. PLN w stosunku do końca 2013 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.06.2014 roku wyniósł 17 632 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 14 748 tys. zł.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.06.2014 roku wyniosły 441 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 211 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2014 roku wyniosły 6 363 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 2 789 tys. PLN.

W I półroczu 2014 roku E ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 1 102 tys. PLN. W porównywalnym okresie 2013 roku Spółka poniosła stratę netto 941 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	202	153
- refaktury	132	81
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	36	1
- najem, dzierżawa	-	49
- rozwiązanie rezerw na koszty	33	21
- inne	1	1
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	202	153

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	81
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	388	2
- należności	-	2
- zapasów	388	-
c) Pozostałe, w tym:	178	108
- darowizny	-	1
- refaktury	131	67
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	-	26
- rezerwy na koszty	26	14
- inne	21	-
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	566	191

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
a) Odsetki	39	21
- bankowe	39	21
b) Pozostałe	298	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	298	-
Przychody finansowe ogółem	337	21

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozostym zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
a) Odsetki, prowizje bankowe	472	101
- odsetki i prowizje z tytułu pożyczek, kredytów bankowych	343	83
- odsetki, prowizje z tytułu obligacji	118	-
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	11	18
b) Pozostałe koszty finansowe	3	11
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	3	11
Koszty finansowe ogółem	475	112

22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA

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

23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W okresie pierwszego półrocza 2014 roku, poza dokonaniem odpisem aktualizującym wartość zapasów, opisanym w notcie nr 9, nie wystąpiły czynniki i zdarzenia w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

24. 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)

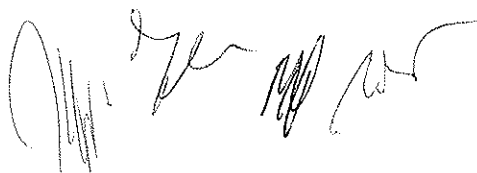
Nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozłom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	za okres od 01-01-2014 do 30-06-2014	za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013	za okres od 01-01-2014 do 30-06-2014	za okres od 01-01-2013 do 30-06-2013
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	15 124	5 886	3 620	1 397
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 524	4 281	2 519	1 016
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 499	-1 052	359	-250
Zysk (strata) brutto	1 361	-1 143	326	-271
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	1 102	-1 143	264	-271
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 102	-941	264	-223
Całkowity dochód netto za okres	1 102	-941	264	-223
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-33	1 474	-8	350
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57	-	-14	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 120	-209	1 704	-50
Przepływy pieniężne netto razem	7 030	1 265	1 682	300
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)	0,09	-0,08	0,02	-0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,09	-0,08	0,02	-0,02

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2014	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.06.2013
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	102 856	76 369	76 435	24 720	18 415	17 656
Zobowiązania długoterminowe	36 382	6 605	4 010	8 744	1 593	926
Zobowiązania krótkoterminowe	20 168	23 817	28 399	4 847	5 743	6 560
Kapitał własny	46 306	45 947	44 026	11 129	11 079	10 170
Kapitał akcyjny	635	635	635	153	153	147
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,74	3,71	3,55	0,90	0,89	0,82
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,74	3,71	3,55	0,90	0,89	0,82

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

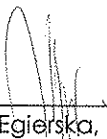
Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.06.2014	4,1609
średni NBP	31.12.2013	4,1472
średni NBP	30.06.2013	4,3292

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:

01.01-30.06.2014	4,1784
01.01-30.06.2013	4,214


PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



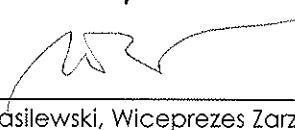
 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu




 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



 Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 20.08.2014r.

