

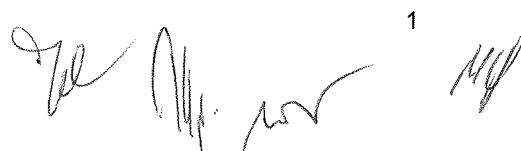
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2014 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU

WARSZAWA, DNIA 4 LISTOPADA 2014 ROKU



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU ...	4
1. INFORMACJE OGÓLNE	14
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	15
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	33
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	33
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	34
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	36
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	37
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	39
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	39
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	39
5.8 REZERWY	40
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE.....	42
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	44
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	45
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	47
5.13 ZATRUDNIENIE.....	47
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	48
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	51
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2014 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	52
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	53
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	53
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE.....	53
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	54
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	54

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH..... 54
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO 55
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. 55
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:..... 56
- A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,56
- B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNIEM W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;.....56
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI..... 56
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA 57
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA 57
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU..... 58



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2014 ROKU

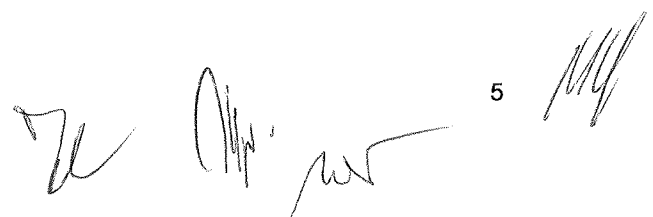
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2014	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.09.2013
Aktywa				
Aktywa trwałe	2 801	2 544	1 814	1 554
Rzeczowe aktywa trwałe	304	334	358	389
Należności	22	22	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 475	2 171	1 456	1 165
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	17	-	-
Aktywa obrotowe	107 895	100 312	74 555	67 092
Zapasy	10 419	10 963	11 709	12 056
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	79 246	68 296	53 422	46 355
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 941	9 497	4 878	7 028
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 244	11 509	4 479	1 559
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45	47	67	94
Aktywa razem	110 696	102 856	76 369	68 646

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	30.09.2013
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	47 338	46 306	45 947	45 354
Kapitał podstawowy	635	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 191	-1 190	-1 190	-1 190
Kapitał zapasowy	43 759	43 759	45 109	45 109
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	2 000	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	2 135	1 102	-607	-1 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-1 588	-1 588
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 135	1 102	981	388
Zobowiązania	63 358	56 550	30 422	23 292
Zobowiązania długoterminowe	25 766	36 382	6 605	3 962
Długoterminowe kredyty i pożyczki	7 239	7 468	-	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 613	6 500	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	125	154
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	676	441	230	295
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 876	4 261	3 286	2 846
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	80	80	80	52
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 282	17 632	2 884	615
Zobowiązania krótkoterminowe	37 592	20 168	23 817	19 330
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	6 692	878
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	154	182	110	107
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	9 667	6 363	3 574	4 878
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	9 881	11 878	12 485	12 341
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	794	1 617	830	998
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	105	105	105	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	14	21	12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 979	9	-	-
Pasywa razem	110 696	102 856	76 369	68 646

5 

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	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)

	III kwartał 01.07.2014 do 30.09.2014	III kwartały narastająco 01.01.2014 do 30.09.2014	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	11 277	26 401	9 450	15 336
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	327	617	1 051	1 547
Przychody ze sprzedaży usług	10 950	25 784	8 399	13 789
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	7 827	18 351	6 433	10 714
- od jednostek powiązanych	7 338	15 579	4 569	8 377
Koszt sprzedanych produktów	376	843	828	1 257
Koszt sprzedanych usług	7 451	17 508	5 605	9 457
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 450	8 050	3 017	4 622
Koszty sprzedaży	270	731	200	546
Koszty ogólnego zarządu	1 065	3 341	1 078	3 351
Pozostałe przychody operacyjne	98	300	30	183
Pozostałe koszty operacyjne	872	1 438	115	306
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 341	2 840	1 654	602
Przychody finansowe	-	126	6	27
Koszty finansowe	-3	261	22	134
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 344	2 705	1 638	495
Podatek dochodowy	311	570	309	107
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 033	2 135	1 329	388
<i>Działalność zaniechana</i>				
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	1 033	2 135	1 329	388

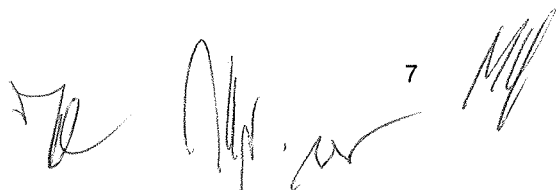
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2014 do 30.09.2014	01.01.2014 do 30.09.2014	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 033	2 135	1 329	388
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 033	2 135	1 329	388
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,08	0,17	0,11	0,03
- rozwodniony	0,08	0,17	0,11	0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,08	0,17	0,11	0,03
- rozwodniony	0,08	0,17	0,11	0,03

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2014 do 30.09.2014	01.01.2014 do 30.09.2014	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013
Zysk (strata) netto	1 033	2 135	1 329	388
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	1 033	2 135	1 329	388



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2014 ROKU DO 30.09.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze spieniężonych akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2014	635	43 759	-1 190	-	-	2 000	1 102	46 306
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	43 759	-1 190	-	-	2 000	1 102	46 306
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2014	-	-	-1	-	-	-	1 033	1 032
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2014 roku	-	-	-	-	-	-	1 033	1 033
Pozostałe zmiany	-	-	-1	-	-	-	-	-1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2014	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	2 135	47 338

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2014 ROKU DO 30.09.2014 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.-30.09.2014	-	-1 350	-1	-	-	-	2 742	1 391
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcyjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-743	-743
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	238	-	-	-	-	-238	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2014 roku	-	-	-	-	-	-	2 135	2 135
Pozostałe zmiany	-	-1 588	-1	-	-	-	1 588	-1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2014	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	2 135	47 338

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE 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	-	214	-2	-	-	-	148	360
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	214	-	-	-	-	-214	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2013 roku	-	-	-	-	-	-	981	981
Pozostałe zmiany	-	-	-2	-	-	-	-	-2
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-607	45 947

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2013 ROKU DO 30.09.2013 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 01.07.2013	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-2 529	44 026
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	45 109	-1 189	-	-	2 000	-2 529	44 026
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2013	-	-	-1	-	-	-	1 329	1 328
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2013 roku	-	-	-	-	-	-	1 329	1 329
Pozostałe zmiany	-	-	-1	-	-	-	-	-1
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2013	635	45 109	-1 190	-	-	2 000	-1 200	45 354

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2013 ROKU DO 30.09.2013 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.-30.09.2013	-	214	- 2	-	-	-	- 445	- 233
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 30.09.2013 roku	-	-	-	-	-	-	388	388
Pozostałe zmiany	-	-	- 2	-	-	-	-	- 2
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2013	635	45 109	- 1 190	-	-	2 000	- 1 200	45 354

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2014 do 30.09.2014	III kwartały narastająco 01.01.2014 do 30.09.2014	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 344	2 705	1 638	495
Korekty:	1 372	813	765	429
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	29	89	43	144
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	21	95	176
Odsetki i prowizje	600	703	8	109
Naliczone do wypłaty dywidendy	743	-	619	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 716	3 518	2 403	924
Zmiana stanu zapasów	544	1 290	659	772
Zmiana stanu należności	-10 395	-29 909	5 073	902
Zmiana stanu zobowiązań	719	3 899	973	-865
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 637	20 390	-10 323	-1 474
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-779	-812	-1 215	259
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-779	-812	-1 215	259
<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>				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	6 600	-	-
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-248	-248	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	1 578	878	878
Spłaty kredytów i pożyczek	-360	-1 011	-	-
Spłaty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-104	-446	-	-83
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-27	-81	-40	-148
Odsetki zapłacone	-4	-15	-8	-26
Dywidendy wypłacone	-743	-743	-619	-619
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 486	5 634	211	2
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 265	4 765	-1 004	261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 509	4 479	2 563	1 298
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 244	9 244	1 559	1 559

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	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 ZA TRZECI KWARTAŁ 2014 ROKU

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 niemieszkalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2014 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie trzeciego kwartału 2014 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2014 roku 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 trzeciego kwartału 2014 roku 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 4 listopada 2014 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2014 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 30 września 2014 roku, z zastosowaniem tych samych zasad co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2014 rok 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 sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	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 sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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, czeki i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Zapasy

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Należności

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kapitał własny

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

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

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

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

Na kapitał 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.

Rezerwy na zobowiązania

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Zobowiązania

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

Wycena kontraktów

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

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

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

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Leasing operacyjny

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednio, 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.

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca 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 protokólnego przekazania nabywcy lokalu jeżeli są spełnione wszystkie poniższe warunki:

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

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

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.09.2014 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac 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 30.09.2014 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,
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: kompensata aktywów i zobowiązań finansowych obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12: Objasnienia na temat przepisów przejściowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- 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.
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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2014 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości. Jednakże w grudniu 2013 roku nastąpiło zdarzenie, które wpłynęło na informacje finansowe zaprezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych. Spółka realizowała budowę na nieruchomości gruntowej, która zgodnie z umową inwestycyjną zawartą 3 listopada 2011 roku z „ARKINVEST” SA, miała być przez tę spółkę wykupiona. W związku z tym, że do grudnia 2013 roku nie doszło do sprzedaży nieruchomości gruntowej, na której realizowana była inwestycja długoterminowa Nowa Wola, Spółka rozpoczęła sprzedaż we własnym imieniu lokali wybudowanych w ramach tej inwestycji. Na skutek zaistniałego zdarzenia, prezentowane w poprzednich okresach sprawozdawczych przedsięwzięcie realizowane przez Spółkę, przestało spełniać definicję niezakończonych 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 30.09.2013	korekta	na dzień 30.09.2013 po korekcie
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 554	-	1 554
Rzeczowe aktywa trwałe	389	-	389
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 165	-	1 165
Aktywa obrotowe	71 396	-4 304	67 092
Zapasy	2 500	9 556	12 056
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	60 215	-13 860	46 355
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 028	-	7 028
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 559	-	1 559
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	94	-	94
Aktywa razem	72 950	-4 304	68 646

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2013	korekta	na dzień 30.09.2013 po korekcie
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	46 912	-1 558	45 354
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 190	-	-1 190
Kapitał zapasowy	45 109	-	45 109
Pozostałe kapitały	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	358	-1 558	-1 200
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 588	-1 588
- zysk (strata) netto bieżącego roku	358	30	388
Zobowiązania	26 038	-2 746	23 292
Zobowiązania długoterminowe	4 328	-366	3 962
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	154	-	154
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	295	-	295
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 212	-366	2 846
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	-	52
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	615	-	615
Zobowiązania krótkoterminowe	21 710	-2 380	19 330
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	878	-	878
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	107	-	107
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 878	-	4 878
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	14 721	-2 380	12 341
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	998	-	998
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	-	116
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	12	-	12
Pasywa razem	72 950	-4 304	68 646

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013	korekta	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013 po korekcie
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	9 450	-	9 450
Przychody ze sprzedaży produktów	1 051	-	1 051
Przychody ze sprzedaży usług	8 399	-	8 399
Koszt własny sprzedaży	6 472	-39	6 433
Koszt sprzedanych produktów	828	-	828
Koszt sprzedanych usług	5 644	-39	5 605
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 978	39	3 017
Koszty sprzedaży	200	-	200
Koszty ogólnego zarządu	1 078	-	1 078
Pozostałe przychody operacyjne	30	-	30
Pozostałe koszty operacyjne	115	-	115
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 615	39	1 654
Przychody finansowe	6	-	6
Koszty finansowe	22	-	22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 599	39	1 638
Podatek dochodowy	302	7	309
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 297	32	1 329
Zysk (strata) netto	1 297	32	1 329

Wyszczególnienie	III kwartał od 01.07 do 30.09.2013 PLN / akcję	korekta	III kwartał od 01.07 do 30.09.2013 po korekcie PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 297	32	1 329
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 297	32	1 329
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	0,10		0,10
- rozwodniony	0,10		0,10
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	0,10		0,10
- rozwodniony	0,10		0,10

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013	korekta	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013 po korekcie
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	15 476	-140	15 336
Przychody ze sprzedaży produktów	1 547	-	1 547
Przychody ze sprzedaży usług	13 929	-140	13 789
Koszt własny sprzedaży	10 890	-176	10 714
Koszt sprzedanych produktów	1 257	-	1 257
Koszt sprzedanych usług	9 633	-176	9 457
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 586	36	4 622
Koszty sprzedaży	546	-	546
Koszty ogólnego zarządu	3 351	-	3 351
Pozostałe przychody operacyjne	183	-	183
Pozostałe koszty operacyjne	306	-	306
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	566	36	602
Przychody finansowe	27	-	27
Koszty finansowe	134	-	134
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	459	36	495
Podatek dochodowy	101	6	107
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	358	30	388
Zysk (strata) netto	358	30	388

Wyszczególnienie	III kwartały narastająco od 01.01 do 30.09.2013 PLN / akcję	korekta	III kwartały narastająco od 01.01 do 30.09.2013 po korekcie PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	358	30	388
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	358	30	388
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387		12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387		12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	0,03		0,03
- rozwodniony	0,03		0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	0,03		0,03
- rozwodniony	0,03		0,03

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013	korekta	III kwartał 01.07.2013 do 30.09.2013 po korekcie
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 599	39	1 638
Korekty:	765	-	765
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	43	-	43
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	95	-	95
Odsetki i prowizje	8	-	8
Naliczone do wypłaty dywidendy	619	-	619
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 364	39	2 403
Zmiana stanu zapasów	800	-141	659
Zmiana stanu należności	5 073	-	5 073
Zmiana stanu zobowiązań	871	102	973
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-10 323	-	-10 323
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-1 215	-	-1 215
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 215	-	-1 215
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	878	-	878
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-40	-	-40
Odsetki zapłacone	-8	-	-8
Dywidendy wypłacone	-619	-	-619
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	211	-	211
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 004	-	-1 004
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	2 563		2 563
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 559	-	1 559

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013	korekta	III kwartały narastająco 01.01.2013 do 30.09.2013 po korekcie
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	459	36	495
Korekty:	429	-	429
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	144	-	144
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	176	-	176
Odsetki i prowizje	109	-	109
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	888	36	924
Zmiana stanu zapasów	1 153	-381	772
Zmiana stanu należności	762	140	902
Zmiana stanu zobowiązań	-1 070	205	-865
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-1 474	-	-1 474
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	259	-	259
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	259	-	259
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-	-
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	878	-	878
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-83	-	-83
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-148	-	-148
Odsetki zapłacone	-26	-	-26
Dywidendy wypłacone	-619	-	-619
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	2	-	2
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	261	-	261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 298	-	1 298
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 559	-5	1 559

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2014 do 30.09.2014	01.01.2014 do 30.09.2014	01.07.2013 do 30.09.2013	01.01.2013 do 30.09.2013
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 033	2135	1 329	388
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 033	2135	1 329	388
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,08	0,17	0,11	0,03
- rozwodniony	0,08	0,17	0,11	0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,08	0,17	0,11	0,03
- rozwodniony	0,08	0,17	0,11	0,03

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2014 roku</i>			
Przychody ogółem	10 950	327	11 277
Sprzedaż na zewnątrz	10 950	327	11 277
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	7 451	376	7 827
Wynik segmentu	3 499	-49	3 450
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 335
Pozostałe przychody operacyjne			98
Pozostałe koszty operacyjne			872
Zysk z działalności operacyjnej			1 341
Przychody finansowe			-211
Koszty finansowe			-214
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			1 344

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku</i>			
Przychody ogółem	25 784	617	26 401
Sprzedaż na zewnątrz	25 784	617	26 401
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	17 508	843	18 351
Wynik segmentu	8 276	-226	8 050
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 072
Pozostałe przychody operacyjne			300
Pozostałe koszty operacyjne			1 438
Zysk z działalności operacyjnej			2 840
Przychody finansowe			126
Koszty finansowe			261
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			2 705

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	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 97% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2014 roku.

Główni dostawcy Spółki

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	8 399	1 051	9 450
Sprzedaż na zewnątrz	8 399	1 051	9 450
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	5 605	828	6 433
Wynik segmentu	2 794	223	3 017
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 278
Pozostałe przychody operacyjne			30
Pozostałe koszty operacyjne			115
Zysk z działalności operacyjnej			1 654
Przychody finansowe			6
Koszty finansowe			22
Zysk brutto			1 638

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2013 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2013 roku</i>			
Przychody ogółem	13 789	1 547	15 336
Sprzedaż na zewnątrz	13 789	1 547	15 336
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	9 457	1 257	10 714
Wynik segmentu	4 332	290	4 622
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			3 897
Pozostałe przychody operacyjne			183
Pozostałe koszty operacyjne			306
Zysk z działalności operacyjnej			602
Przychody finansowe			27
Koszty finansowe			134
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			495

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

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy 30 września 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku i 30 września 2013 roku wartości niematerialne są w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero.

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2014 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	14	3	341	-	358
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-21	-	-21
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-4	-3	-83	-	-90
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2014 roku	-	10	-	294	-	304

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
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-21	-	-21
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-2	-55	-	-60
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014 roku	-	11	1	322	-	334

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	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 31.12.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-5	-5	-165	-	-175
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	14	3	341	-	358

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2013 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	19	8	683	-	710
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-177	-	-177
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-4	-3	-137	-	-144
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2013 roku	-	15	5	369	-	389

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie trzeciego kwartału 2014 roku Zarząd ED invest S.A. dokonał odpisu wartości należności w kwocie 315 tys. zł oraz w związku z niską rotacją zapasów dokonał indywidualnego odpisu ich wartości w kwocie 461 tys. zł, z tego: produktów gotowych (lokali) 367 tys. zł, towarów (gruntu przynależnego do lokali) 94 tys. zł.

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 nie dokonała odpisu aktualizującego wartość aktywów.

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	w złotych			
	na dzień 30.09.2014	na dzień 30.06.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.09.2013
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	w złotych			
	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 30.09.2013 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 30.09.2014 roku	0,05	12 705 054	635 253	

5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2014 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	80	-	105	21	3 286	3 492
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	1 590	1 602
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.09.2014 roku, w tym:	80	-	105	12	4 876	5 073
- rezerwy długoterminowe	80	-	-	-	4 876	4 956
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	105	12	-	117

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	80	0	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

Nazwa Spółki:		ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2013 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2013 roku	52	-	116	21	3 035	3 224
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	12	780	792
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-969	-969
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.09.2013 roku, w tym:	52	-	116	12	2 846	3 026
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	2 846	2 898
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	12	-	128

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	30.09.2013
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

Na dzień 30 września 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji oraz poręczeń.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

W dniu 14 maja 2013 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla Etapu I (Goctaw – ISKRA), tj. 2 070,0 tys. zł. Zobowiązanie warunkowe z tytułu wyżej opisanej deklaracji wekslowej nie zostało opisane w opublikowanych sprawozdaniach finansowych za I półrocze i III kwartał oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2013, a także w sprawozdaniach finansowych za I kwartał i I półrocze roku 2014 w punkcie 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 Wola, gm. Lesznówola.
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.

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 Goctaw Lotniko 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 wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (stownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	30.09.2013
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>				
Otrzymane gwarancje i poręczenia od znaczącego dostawcy	305	1 398	1 398	1 398
Należności warunkowe ogółem	305	1 398	1 398	1 398

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 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,

43

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	30.09.2013
Od jednostek pozostałych:				
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43320	43320

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

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

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2014

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2014r.	Zobowiązania na 30.09.2014r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2014r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2014r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	8 177	-	-	-	-	-	7 338	-	-	78

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2014

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2014r.	Zobowiązania na 30.09.2014r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2014r.	Zakupy w 2014r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	8 177	-	-	-	-	-	15 579	-	-	196

W sierpniu 2014 r. dokonano wypłaty odsetek od wyemitowanych przez Spółkę w II kwartale 2014 roku obligacji; w związku z tym, że Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. objęli łącznie 960 sztuk tychże obligacji, wypłacono następujące kwoty

odsetek:

3,9 tys. zł Prezes Zarządu

3,9 tys. zł Wiceprezes Zarządu

5,1 tys. zł Członkowie Rady Nadzorczej

5,9 tys. zł PPU REDOX Sp. z o.o.

Nazwa Spółki:	ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI 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	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	5 525	-	-	-	-	8 241	-	-	-	118

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI 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	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	2 503	-	-	-	-	11 818	-	-	-	152

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2013r.	Zobowiązania na 30.09.2013r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2013r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	4 176	-	-	-	-	4 569	-	-	-	15

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2013

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2013r.	Zobowiązania na 30.09.2013r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2013r.	Zakupy w 2013r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	4 176	-	-	-	-	8 377	-	-	-	92

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2013
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	58	195	58	192

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2013
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	75	263	71	247
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-	-

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2014	od 01.01 do 30.09.2014	od 01.07 do 30.09.2013	od 01.01 do 30.09.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Pracownicy umysłowi	15	15	15	15	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-
Razem	15	15	15	15	15

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2014	od 01.01 do 30.09.2014	od 01.07 do 30.09.2013	od 01.01 do 30.09.2013	od 01.01 do 31.12.2013
Liczba pracowników przyjętych	1	1	1	1	1
Liczba pracowników zwolnionych	-	1	-	1	1
Razem	1	-	1	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2014 roku w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku zwiększyły się o 1 019 tys. PLN głównie z tytułu zwiększenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2014 roku wyniosły 79 246 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca 2013 roku o 25 824 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 4 063 tys. PLN w stosunku do końca 2013 roku.

Wartość zapasów na koniec trzeciego kwartału 2014 roku, w stosunku do końca 2013 roku zmniejszyła się o 1 290 tys. PLN (sprzedaż -689 tys. PLN , odpis aktualizujący -849 tys. PLN, zwiększenie wartości zapasów + 248 tys. PLN).

Stan środków pieniężnych na dzień 30.09.2014 roku wynosił 9 244 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 4 765 tys. PLN.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30.09.2014 roku wyniósł 7239 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 547 tys. zł (zaciągnięcie pożyczki - 1 578 tys. PLN, spłata pożyczki - 1 011 tys. PLN, wycena wg SCN - 19 tys. PLN).

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji na dzień 30.09.2014 roku wyniósł 6 613 tys. zł (wartość nominalna obligacji - 6 600 tys. PLN, wycena wg SCN - 13 tys. PLN).

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2014 roku wyniosły 9 881 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 2 604 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.09.2014 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 81 tys. PLN w wyniku spłaty rat leasingowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1590 tys. PLN w stosunku do końca 2013 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.09.2014 roku wyniósł łącznie 23 261 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 20 377 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2014 roku wyniosły 676 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 446 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2014 roku wyniosły 9 667 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2013 roku o 6 093 tys. PLN.

W trzecim kwartale 2014 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 033 tys. PLN niższy o 296 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2013 roku w związku z dokonaniem odpisów aktualizujących wartość aktywów (opisanych w nocie 5,5).

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2014 roku wyniosły 11 277 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były większe o 1 827 tys. PLN

Koszt własny sprzedaży za trzeci kwartał 2014 roku wyniósł 7 827 tys. PLN i w porównaniu do trzeciego kwartału 2013 roku był większy o 1 394 tys. PLN.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2014	za okres od 01.01 do 30.09.2014	za okres 01.07.- 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	98	300	30	183
- refaktury	84	216	16	97
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	-	36	-	1
- najem, dzierżawa	-	-	12	61
- rozwiązanie rezerw na koszty	14	47	-	21
- inne	-	1	2	3
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	98	300	30	183

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2014	za okres od 01.01 do 30.09.2014	za okres od 01.07 do 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	96	177
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	776	1 164	0	2
- należności	315	315	-	2
- zapasów	461	849	-	-
c) Pozostałe, w tym:	96	274	19	127
- darowizny	-	-	1	2
- refaktury	84	215	16	83
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	-	-	4	4
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	-	-	-	26
- rezerwy na koszty	12	38	-2	12
- inne	-	21	-	-
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	872	1 438	115	306

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2014	za okres od 01.01 do 30.09.2014	za okres od 01.07 do 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013
a) Odsetki	-4	35	6	27
- bankowe	-4	35	6	27
- inne	-	-	-	-
b) Pozostałe	-207	91	-	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-207	91	-	-
Przychody finansowe ogółem	-211	126	6	27

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2014	za okres od 01.01 do 30.09.2014	za okres od 01.07 do 30.09.2013	za okres od 01.01 do 30.09.2013
a) Odsetki, prowizje bankowe	-214	258	10	111
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	-219	124	-	83
- odsetki i prowizje z tytułu obligacji	-	118	-	-
- inne	5	16	10	28
b) Pozostałe koszty finansowe	-	3	12	23
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	3	12	23
Koszty finansowe ogółem	-214	261	22	134

Ujemne przychody i koszty finansowe w trzecim kwartale 2014 roku powstały w związku z dokonaną korektą odsetek od kredytów, związaną z aktywowaniem kosztów finansowania zewnętrznych kontraktów długoterminowych. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów korekta przychodów i kosztów finansowych z tego tytułu została zaprezentowana per saldo jako przychód finansowy w kwocie 3 tys. zł (-211 tys. zł +214 tys. zł).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2014 do 30-09-2014	za okres od 01-01-2013 do 30-09-2013	za okres od 01-01-2014 do 30-09-2014	za okres od 01-01-2013 do 30-09-2013
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	26 401	15 336	6 316	3 631
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	18 351	10 714	4 390	2 537
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 840	602	679	143
Zysk (strata) brutto	2 705	495	647	117
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	2 135	388	511	92
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	2 135	388	511	92
Całkowity dochód netto za okres	2 135	388	511	92
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-812	259	-194	61
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57	-	-14	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 634	2	1 348	-
Przepływy pieniężne netto razem	4 765	261	1 140	62
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)	0,17	0,03	0,04	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,17	0,03	0,04	0,01

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.09.2013	na dzień 30.09.2014	na dzień 31.12.2013	na dzień 30.09.2013
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	110 696	76 369	68 646	26 511	18 415	16 281
Zobowiązania długoterminowe	25 766	6 605	3 962	6 171	1 593	940
Zobowiązania krótkoterminowe	37 592	23 817	19 330	9 003	5 743	4 585
Kapitał własny	47 338	45 947	45 354	11 337	11 079	10 757
Kapitał akcyjny	635	635	635	152	153	151
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/)	3,82	3,71	3,66	0,92	0,89	0,87
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	3,82	3,71	3,66	0,92	0,89	0,87

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2014 i 2013 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.09.2014	4,1755
średni NBP	31.12.2013	4,1472
średni NBP	30.09.2013	4,2163

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych zastosowano kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

01.01-30.09.2014	4,1803
01.01-30.09.2013	4,2231

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

Za trzeci kwartał 2014 roku Spółka wygenerowała zysk netto w kwocie 1 033 tys. PLN.

W okresie trzeciego kwartału 2014 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 11 277 tys. PLN, w analogicznym okresie 2013 roku 9 450 tys. PLN. Wzrost przychodów ze sprzedaży wynika głównie ze wzrostu stanu zaawansowania kontraktu ISKRA.

Zawarte znaczące umowy w okresie trzeciego kwartału 2014 roku:

- 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).

- Umowa podpisana w dniu 20 sierpnia 2014 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego („Inwestycja”), (RB nr 22/2014).

Wykonawca jest podmiotem powiązany z ED invest S.A. Dwaj wspólnicy PPU REDOX sp. z o.o. - panowie Marek Uzdownski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie członkami

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zarządu Spółki. Wybór Wykonawcy, który uczestniczył w przetargu ograniczonym, nastąpił w wyniku negocjacji podjętych po podpisaniu porozumienia rozwiązującego umowę z firmą TIM-nord sp. z o.o.

Wprowadzenie Obligacji Serii A do obrotu na rynku Catalyst

W dniu 19 września 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę nr 1047/2014 o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 6.600 (sześć tysięcy sześćset) obligacji na okaziciela serii A ED invest S.A., o wartości nominalnej 1000 zł (jeden tysiąc złotych) każda.

Jako dzień pierwszego notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Uchwałą nr 1064/2014 określił dzień 30 września 2014 roku.

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

W drugim kwartale 2014 roku dokonano zaplanowanej emisji obligacji. W następstwie dokonano w lipcu 2014 roku wyboru Wykonawcy robót budowlanych osiedla Wilga VII zad. 8, a rozpoczęcie zaplanowano w drugiej połowie lipca br. Ze względu na konieczność zmiany Wykonawcy w sierpniu 2014 roku inwestycję Wilga VII zad. 8 rozpoczęto z przesunięciem we wrześniu br.

W związku z tym rozpoczęcie oferowania mieszkań do sprzedaży nastąpiło z opóźnieniem.

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych etapów jest utrudniony dostęp do kredytów indywidualnych oraz przedłużające się procedury bankowe. Wolniejszy wpływ środków finansowych do Spółki spowodowany powyższymi czynnikami ma wpływ na ustalenie ostatecznych terminów rozpoczęcia kolejnych etapów realizacji.

Jednocześnie dokonywane są odpisy aktualizujące wartość zapasów proporcjonalnie do ostatecznych cen sprzedaży wynegocjowanych z nabywcami w Osiedlu Nowa Wola.

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

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 5 września 2014 roku przysługiwały akcje Spółki. Dywidend została wypłacona w dniu 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.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

W dniu 7 października 2014 roku wystawiono deklarację in blanco z tytułu zabezpieczenia roszczeń SM Goctaw wynikających z umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dn. 19 września 2006 r oraz umów realizacyjnych z nabywcami lokali, o wartości 3% wartości umowy, tj. 1 083,2 tys. zł.

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

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

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

Na podstawie decyzji i faktów zaistniałych po zamknięciu trzeciego kwartału 2014 roku dokonano korekty prognozy wyników na 2014 rok, którą opublikowano RB Nr 26 z dnia 28 października 2014 roku.

Na korektę prognozy miały wpływ następujące czynniki :

1. Zmiana Wykonawcy zadania inwestycyjnego Wilga VII zad. 8 spowodowała późniejsze rozpoczęcie realizacji inwestycji, a co za tym idzie nastąpiło przesunięcie rozpoczęcia oferowania lokali do sprzedaży oraz planowanych wpłat od klientów.
2. Czynnikiem spowalniającym realizację zaplanowanej sprzedaży jest utrudniony dostęp klientów do kredytów ze względu na zaostrenie i znaczne wydłużenie procedur bankowych.
3. Wolniejszy wpływ środków finansowych do Spółki spowodowany powyższymi czynnikami uniemożliwił rozpoczęcie realizacji następnego etapu inwestycji Iskra VI w IV kwartale br. Termin rozpoczęcia realizacji zostanie ustalony na przełomie IV kwartału 2014r. i I kwartału 2015r.
4. Dokonanie odpisu aktualizującego wartość zapasów.

Fakty te mają istotny wpływ na tegoroczne wyniki finansowe Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska – Prezes Zarządu	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu	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.

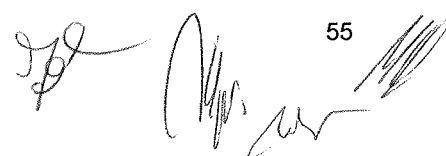
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2014 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska - Prezes Zarządu	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzc - Wiceprezes Zarządu	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijołek* - Członek Rady Nadzorczej	268 010	251 971	16 039
Razem	10 384 578	10 368 539	16 039

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 24 października 2014 roku.

55



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2014 roku nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- Iskra VI etap I - na podstawie zawartej w dniu 14 maja 2013 r. umowy na realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie, przy ul. Jugosłowaniańskiej, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 20/PRD/13 wydanego dnia 31 stycznia 2013 r.
Spółka zawarła dodatkowo umowę z firmą PPU „REDOX” Sp. z o.o. na wykonanie infrastruktury drogowej, mającą charakter umowy uzupełniającej.
- Wilga VII zad. 8 - na podstawie zawartej w dniu 20 sierpnia 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Jana Nowaka Jeziorańskiego, według pozwolenia na budowę nr 393/PRD/2012 z dnia 28 grudnia 2012.

Na dzień 30 września 2014 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 8 176,6 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 7 516,3 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 660,3 tys. PLN (dyskonto narastająco wyniosło 160,8 tys. PLN).

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

W trzecim kwartale 2014 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2014 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 11 277 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w trzecim kwartale 2014 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku wzrosły o 19,3%.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2014 roku wyniósł 3 450 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku był wyższy o 14,4%.

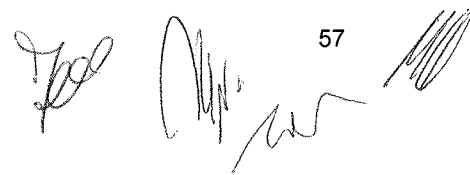
Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 roku był wyższy o 376 tys. PLN od zysku okresu porównawczego.

Zysk z działalności operacyjnej za okres trzeciego kwartału 2014 roku wyniósł 1 341 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku był niższy o 313 tys. PLN.

Zysk na działalności finansowej za trzeci kwartał 2014 roku wyniósł 3 tys. PLN, a w porównywalnym okresie 2013 roku strata wyniosła 16 tys. PLN.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za trzeci kwartał 2014 roku wyniósł 1 033 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2013 roku 1 329 tys. PLN.

57



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2014 roku wyniósł 9 244 tys. zł , a na koniec grudnia 2013 roku wyniósł 4 479 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

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

Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez ED invest S.A. wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału zostały wskazane w punkcie 7.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



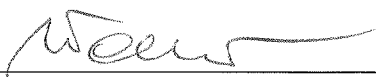
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgową

Warszawa, dnia 4 listopada 2014 roku