

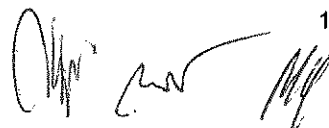
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

WARSZAWA, DNIA 15 MARCA 2016




Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ.....	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	7
1.5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	10
2.	INFORMACJE OGÓLNE	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI.....	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ.....	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ ...	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.....	13
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	14
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI.....	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	16
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	24
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE	25
2.11.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	25
2.12.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.....	26
2.13.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH.....	26
2.14.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	26
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	27
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE	27
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY	31
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32
4.5.	AKTYWA W LEASINGU	33
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	34
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH.....	34

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	35
KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ.....	35
NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI.....	35
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	36
INSTRUMENTY POCHODNE.....	36
INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI.....	36
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY.....	36
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	36
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	36
4.9. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY.....	38
4.10. ZAPASY.....	40
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	41
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	43
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	43
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	45
4.15. DYWIDENDY.....	47
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	47
4.17. POZOSTAŁE REZERWY.....	49
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	50
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	51
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ.....	51
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	52
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE.....	54
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI.....	55
4.24. PODATEK DOCHODOWY.....	55
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY.....	56
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE.....	57
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	57
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	60
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH.....	64
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	66
4.31. ZATRUDNIENIE.....	67
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	68
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	69
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	69
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	70

 3

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	Nr. noty
	31.12.2015	31.12.2014	
Aktywa			
Aktywa trwale	1 748	3 124	
Rzeczowe aktywa trwale	345	275	4.4; 4.5
Należności	-	22	4.8; 4.11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 364	2 827	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39	-	4.19
Aktywa obrotowe	106 190	116 942	
Zapasy	7 624	9 924	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	69 277	93 688	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 620	8 985	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	269	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 343	4 291	4.8; 4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57	54	4.19
Aktywa razem	107 938	120 066	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	Nr noty
	31.12.2015	31.12.2014	
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	52 345	49 499	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 191	4.14
Kapitał zapasowy	46 274	44 950	4.14
Pozostałe kapitały	808	809	4.14
Niepodzielony wynik finansowy	5 820	4 296	4.14
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	5 820	4 296	
Zobowiązania	55 593	70 567	
Zobowiązania długoterminowe	8 341	20 741	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 727	-	4.8; 4.18
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 606	4.8; 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	148	-	4.8; 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe- kaucje	1 147	1 027	4.8; 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 279	5 736	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	40	59	4.16
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	7 313	4.19
Zobowiązania krótkoterminowe	47 252	49 826	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 013	7 258	4.8; 4.18
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 600	-	4.8; 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	64	125	4.8; 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	8 548	8 718	4.8; 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 158	8 446	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	606	608	4.8; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	126	120	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	21	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 118	24 530	4.19
Pasywa razem	107 938	120 066	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	43 423	40 816	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 864	617	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	41 559	40 199	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
Koszt własny sprzedaży	30 426	28 360	
- od jednostek powiązanych	16 898	25 601	4.21
Koszt sprzedanych produktów	2 190	908	4.21
Koszt sprzedanych usług	28 236	27 452	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 997	12 456	
Koszty sprzedaży	1 026	984	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 292	4 395	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	541	451	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	867	2 085	4.21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 353	5 443	
Przychody finansowe	295	196	4.22
Koszty finansowe	337	264	4.22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 311	5 375	
Podatek dochodowy	1 491	1 079	4.24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 820	4 296	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto	5 820	4 296	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	PLN / akcje	PLN / akcje
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 820	4 296
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	5 820	4 296
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 na akcje</i>		
- podstawowy	0,47	0,35
- rozwodniony	0,47	0,35
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcje</i>		
- podstawowy	0,47	0,35
- rozwodniony	0,47	0,35

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Zysk (strata) netto	5 820	4 296
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	5 820	4 296

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		01.01-31.12.2015		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:		wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)			
Poziom zaokrągleń:					

1.5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (+)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2015	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta prezentacji	-	1 191	-	-	-	-1 191	-	-
Saldo po zmianach	635	44 950	-1 191	-	-	809	4 296	49 499
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2015	-	1 324	-1	-	-	-1	1 524	2 846
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 323	-	-	-	-	-1 323	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-	-	5 820	5 820
Pozostałe zmiany	-	1	-1	-	-	-1	-	-1
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2015	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345

W związku z zakończonym skupem akcji własnych, zgodnie z przepisami art. 363 par.6 KSH, dokonano korekty prezentacji kapitału zapasowego i rezerwowego na nabycie akcji własnych, utworzonego zgodnie z art.362 par. 2 pkt.3 KSH, względem danych zatwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 prezentacji	-	1 190	-	-	-	-1 190	-	-
Saldo po zmianach	635	46 299	-1 190	-	-	810	-607	45 947
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2014	-	-1 349	-1	-	-	-1	4 903	3 552
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-743	-743
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	238	-	-	-	-	-238	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2014 roku	-	-	-	-	-	-	4 296	4 296
Pozostałe zmiany	-	-1 588	-1	-	-	-	1 588	-1
Korekta prezentacji	-	1	-	-	-	-1	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2014	635	44 950	-1 191	-	-	809	4 296	49 499

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	7 311	5 375
Korekty:	917	1 082
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	163	119
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	1	21
Odsetki	753	942
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	8 228	6 457
Zmiana stanu zapasów	2 300	1 785
Zmiana stanu należności	12 798	-44 395
Zmiana stanu zobowiązań	-2 340	1 679
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-7 781	28 966
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	13 205	-5 508
Zapłacony podatek dochodowy	-1 755	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 450	-5 508
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-27	-57
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	119	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	92	-57
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Nabycie akcji własnych	-	-1
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	6 600
Splaty odsetek, prowizji od obligacji	-452	-376
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	3 800	1 578
Splaty kredytów i pożyczek	-7 258	-1 011
Splaty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek	-351	-541
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-240	-110
Odsetki zapłacone	-16	-19
Dywidendy wypłacone	-2 973	-743
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 490	5 377
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 052	-188
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	4 291	4 479
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	8 343	4 291

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. 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.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

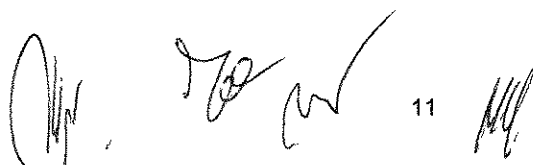
Zofia Egierska - Prezes Zarządu,
 Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
 Marek Uzdrawski - Wiceprezes Zarządu,
 Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2015 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2015 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

Spółka nie jest jednostką dominującą i znaczącym inwestorem oraz nie należy do żadnej grupy kapitałowej.

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 15 marca 2016 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.6. INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2015 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

1. Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2015 r.

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 2015 roku ani dla lat wcześniejszych.

1. Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015 r.
2. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015 r.

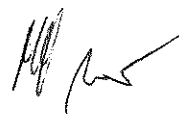
W sprawozdaniu finansowym opublikowanym za I kwartał 2015 oraz w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2015 roku zostały omyłkowo wykazane daty wejścia w życie standardów z punktu 1 oraz 2 jako wchodzące w życie dla sprawozdań sporządzonych dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2014 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 we wstępnej ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jednakże Zarząd jest jeszcze w trakcie oceny wpływu powyższych zmian na sprawozdanie i sytuację finansową Spółki :

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- według stanu na dzień 3 lutego 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu
3. MSSF 15 Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018r.
4. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
5. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
6. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne. , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
7. 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.
8. 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
9. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - według stanu na dzień 3 lutego 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu
10. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
11. Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
12. MSSF 16 Leasingi obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r
13. Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Zmiany wprowadzono w ramach inicjatywy dotyczącej ujawnień. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
14. Zmiany do MSR 7: Podatek dochodowy. RMSR proponuje, aby zmiany obowiązywały retrospektywnie zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.8. ZASADY 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	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 inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Najczęściej dotyczy to następujących kategorii zobowiązań finansowych: 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

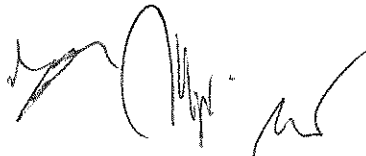
Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości użytkowej.

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%.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%.
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%.

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

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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 różnice odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

Rezerwy na zobowiązania

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

19

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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, wymagalne 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. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	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.

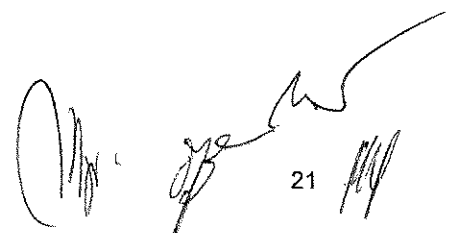
Koszty umowy, co do których nie istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, niezwłocznie ujmuje się jako koszty, np. umowy, których ważność jest bardzo wątpliwa, umowy których zakończenie jest uzależnione od wyników toczącej się rozprawy sądowej.

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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 w sytuacji finansowej w wartości niższej z dwóch kwot:

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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

Przychody i koszty z umów o usługę budowlaną ujmowane są zgodnie z wyżej zamieszczonym opisem w punkcie „wycena kontraktów”.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

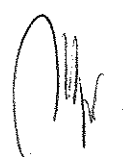


Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od oszacowanych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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2015 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.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz najistotniejszych pozycji aktywów -należności z umów o usługę budowlaną ujętej w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia



23


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 kadre kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2015 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	31.12.2015	31.12.2014
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	69 277	93 688
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 158	8 446
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	41 559	40 266
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	28 221	27 370
Amortyzacja za okres	163	119
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 279	5 736
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 364	2 827
Pozostałe rezerwy	185	200

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Spółka przedstawia także w odniesieniu

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		




do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący.

2.10. SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, poza uzyskanymi przychodami z działalności deweloperskiej (sprzedaż z zapasów wyrobów gotowych) w kwocie 1 864 tys. zł i kosztu własnego tej sprzedaży w kwocie 2 190 tys.

2.11. 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.12. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.13. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

Transakcje wyrażone w walutach obcych są przeliczane na złote polskie po średnim kursie NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednich obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego kursów walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka :

- kursu kupna - do wyceny aktywów,
- kursu sprzedaży- do wyceny pasywów

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie przeprowadzała transakcji w walutach obcych.

2.14. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jak część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie poniesienia.

Dostosowywane aktywa to aktywa, które wymagają znacznego czasu, aby przygotować je do zamierzonego (zgodnego z przeznaczeniem) użytkowania lub sprzedaży. Są to np. aktywa wytwarzane we własnym zakresie, jak budynki, maszyny i oprogramowanie (wartości niematerialne).

W zakresie, w jakim Spółka pożycza środki w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, określa się kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, którą można aktywować jako różnicę między rzeczywistymi kosztami finansowania zewnętrznego poniesionymi z tytułu danej pożyczki lub kredytu w danym okresie a przychodami z tytułu tymczasowego zainwestowania tych pożyczonych środków.

Spółka zawiesza aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prace związane z wytworzeniem dostosowywanego składnika aktywów. Może ponosić koszty finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prowadzenia działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Tego rodzaju koszty są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie mogą być aktywowane. Spółka jednak zazwyczaj nie zawiesza aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego w okresie, w którym prowadzone są istotne prace techniczne i administracyjne. Nie zawiesza także aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wtedy, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Składnik aktywów jest zazwyczaj gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, gdy fizyczna budowa została zakończona, mimo iż rutynowe prace administracyjne mogą trwać nadal. Jeżeli jedynymi nieukończonymi pracami są niewielkie modyfikacje, takie jak na przykład mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

Jeżeli Spółka kończy budowę dostosowywanego składnika aktywów etapami, zaś każdą z zakończonych części można wykorzystywać w trakcie budowy pozostałych, to zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania danej części do zamierzonego jej użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

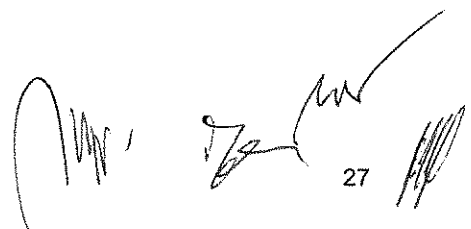
Na dzień 31 grudnia 2015 roku dokonano korekty prezentacji kapitałów, w związku z zakończonym skupem akcji własnych, zgodnie z przepisami art. 363 par.6 KSH, dokonano korekty prezentacji kapitału zapasowego i rezerwowego na nabycie akcji własnych, utworzonego zgodnie z art.362 par. 2 pkt.3 KSH, względem danych zatwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2014 roku. Szczegółowo zakres zmian oraz wpływ korekty na zatwierdzone dane finansowe na dzień 31 grudnia 2014 roku przedstawiono w notcie 4.14. not objaśniających.

W roku 2015 nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

4.1. SEGMENTY OPERACYJNE

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



27

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku</i>			
Przychody ogółem	41 559	1 864	43 423
Sprzedaż na zewnątrz	41 559	1 864	43 423
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	28 236	2 190	30 426
Wynik segmentu	13 323	-326	12 997
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 318
Pozostałe przychody operacyjne			541
Pozostałe koszty operacyjne			867
Przychody finansowe			295
Koszty finansowe			337
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-5 686
Zysk brutto			7 311

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

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 Gocław 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 96% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2015 roku.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2015 roku kształtował się powyżej 10% są:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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 – udział w kosztach 71,2%,

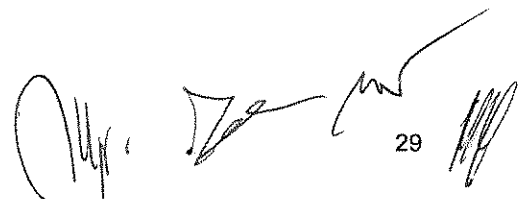
SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku</i>			
Przychody ogółem	40 199	617	40 816
Sprzedaż na zewnątrz	40 199	617	40 816
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	27 452	908	28 360
Wynik segmentu	12 747	-291	12 456
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 379
Pozostałe przychody operacyjne			451
Pozostałe koszty operacyjne			2 085
Przychody finansowe			196
Koszty finansowe			264
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu			-7 081
Zysk brutto			5 375

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

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 98,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2014 roku.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 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 – udział w kosztach 69%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 11%,

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne ogółem	-	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Wartości niematerialne	-	-

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Na dzień bilansowy wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015		
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na dzień 31.12.2015 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2014 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	-	-	-	-	-	-

4.3. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
Grunty		
Budynki i budowle	5	9
Maszyny i urządzenia	5	-
Środki transportu	335	266
Pozostałe środki trwałe	-	-
Wartość bilansowa netto	345	275
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	345	275
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	345	275

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 31.12.2015 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	-	9	-	266	-	275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	348	-	353
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-120	-	-120
Amortyzacja (-)	-	-4	-	-159	-	-163
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	5	5	335	-	345

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2014 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	14	3	341	-	358
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	57	-	57
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-21	-	-21
Amortyzacja (-)	-	-5	-3	-111	-	-119
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	9	-	266	-	275

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	19	648	-	-	717
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-45	-14	-313	-	-	-372
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	5	5	335	-	-	345
<i>Stan na dzień 31.12.2014 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	607	-	-	709
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-41	-52	-341	-	-	-434
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	9	-	266	-	-	275

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu finansowego bilansowo.

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

4.5. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	528	-	528
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-251	-	-251
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	277	-	277
<i>Stan na dzień 31.12.2014 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	502	-	502
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-286	-	-286
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku	-	-	-	216	-	216



 33

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka posiadała samochód osobowy w leasingu na podstawie zawartej umowy:

- Nr 193085 z dnia 29 stycznia 2015 roku
 - Leasingodawca – Millennium Leasing Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015		na dzień 31.12.2014	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	78	64	127	125
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	157	148	-	-
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	235	212	127	125
Koszty finansowe	-23	-	-2	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	212	212	125	125

4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała w okresach objętych sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała i nie posiada inwestycji w jednostkach zależnych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe:		
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	22
Należności i pożyczki długoterminowe	-	22
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 792	8 918
Kwoty zatrzymane (kaucje)	97	67
Należności i pożyczki krótkoterminowe	20 889	8 985
Należności i pożyczki, w tym:	20 889	9 007
Należności finansowe	14 101	1 863
Pożyczki	-	-

Szczegółowa specyfikacja należności w podziale na finansowe i niefinansowe znajduje się w notcie 4.11.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień		Wartość godziwa na dzień	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
AKTYWA FINANSOWE				
Środki pieniężne	8 343	4 291	8 343	4 291
Pozostałe należności	97	89	97	89
Należności handlowe	14 004	1 774	14 004	1 774
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	212	125	212	125
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	3 740	7 258	3 740	7 258
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 600	6 606	6 600	6 606
Zobowiązania handlowe	8 548	8 718	8 548	8 718
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 655	1 557	1 655	1 557



 35

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka nie wycenia aktywów i pasywów w wartości godziwej, stąd hierarchia wartości godziwej nie występuje.

Kategorie instrumentów finansowych zgodnie z MSR 39.

W Spółce wystąpiły jedynie poniższe kategorie instrumentów finansowych:

- w aktywach – należności handlowe, kaucje, środki pieniężne,
- w pasywach- pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, pożyczki, obligacje, zobowiązania handlowe, kaucje.

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje				

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nie dotyczy.

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Pożyczki	1 013	7 258	2 727	-
Dłużne papiery wartościowe	6 600	-	-	6 606
Zobowiązania z tytułu leasingu	64	125	148	-
Suny zatrzymane -kaucje	508	530	1 147	1 027
Pozostałe zobowiązania (z tytułu dostaw)	8 548	8 718	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	16 733	16 631	4 022	7 633
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat : nie występują				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	16 733	16 631	4 022	7 633

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:		

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe		Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	
Stan na 31.12.2015					
Pożyczki	506	507	2 727	-	3 740
Dłużne papiery wartościowe	1 320	5 280	-	-	6 600
Leasing finansowy	32	32	148	-	212
Kaucje zatrzymane	508	-	-	1 147	1 655
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 548	-	-	-	8 548
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 914	5 819	2 875	1 147	20 755
Stan na 31.12.2014					
Pożyczki	-	7 258	-	-	7 258
Dłużne papiery wartościowe	-	-	6 606	-	6 606
Leasing finansowy	125	-	-	-	125
Kaucje zatrzymane	524	6	14	1 013	1 557
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 718	-	-	-	8 718
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9 367	7 264	6 620	1 013	24 264

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015		na dzień 31.12.2014	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	20 755	20 755	24 264	24 264
Kredyty i pożyczki razem	20 755	20 755	24 264	24 264

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2015 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
	PLN	Waluta			PLN	PLN	
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	2 787*	1 013	PLN
Razem	3800				2 787*	1 013	PLN

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2014 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
	PLN	Waluta			PLN	PLN	
PLUS BANK S.A. WARSZAWA	8 270	PLN	30.11.2015	WIBOR 3M + stała marża banku 2,8 p.p.	-	7 258	PLN
Razem	8 270				-	7 258	

4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-2 909	-1 830
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	2 827	1 456
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	5 736	3 286
Zmiany w ciągu roku:	-6	-1 079
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	-6	-1 079
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-2 915	-2 909
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	1 364	2 827
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	4 279	5 736

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2015 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2015 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	11	-4	-	7
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	23	1	-	24
- opisy aktualizujące wartość zapasów	255	60	-	315
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	2 534	-1 520	-	1 014
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	2 827	-1 463	-	1 364

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2014 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2014 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	15	-4	-	11
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	20	3	-	23
- opisy aktualizujące wartość zapasów	-	255	-	255
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 417	1 117	-	2 534
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 456	1 371	-	2 827

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2015 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2015 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	5736	-1457	-	4279
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	5736	-1457	-	4279

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2014 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2014 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	3286	2450	-	5736
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	3286	2450	-	5736

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji innych całkowitych dochodów we wszystkich prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpił.

4.10. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Wyroby gotowe	7 624	9 924
Wartość bilansowa netto	7 624	9 924

Wartość wyrobów gotowych stanowią niesprzedane lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji” w Nowej Woli.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączna kwota odpisu aktualizującego zapasy wyniosła 1 658 tys. zł, z czego w 2015 roku dokonano odpisu wartości zapasów w wysokości 314 tys. zł, w 2014 roku 1 344 tys. zł.

Zapasy stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z Banku Ochrony Środowiska S.A.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
Należności finansowe	-	22
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	22
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	-	22
Należności niefinansowe	-	-
Razem należności długoterminowe	-	22

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
Należności finansowe	14 101	1 841
Należności z tyt. dostaw i usług	16 337	4 109
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 333	-2 335
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	14 004	1 774
Kwoty zatrzymane (kaucje)	97	67
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	97	67
Należności niefinansowe	76 065	100 832
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	471	1 086
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji	269	1
Przedpłaty i zaliczki	6 363	6 372
Należności niefinansowe z tytułu umów o usługę budowlaną	69 277	93 688
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-315
Razem należności	90 166	102 673

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO) - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015		na dzień 31.12.2014	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	92 814	92 814	105 323	105 323
Razem		92 814		105 323

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglen:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Stan na początek okresu	2 650	2 335
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	-	315
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-2	-
Stan na koniec okresu	2 648	2 650

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	14 004	2 333	1 773	2 336
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 335
Pozostałe należności finansowe	97	-	67	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	14 101	-	1 840	1

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Zaległe należności z tytułu dostaw i usług	-	1
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	1
Zaległe pozostałe należności finansowe	-	-
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	-
Zaległe należności finansowe	-	1

Na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły należności przeferminowane nie objęte odpisem.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
a) w walucie polskiej	8 343	4 291
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	369	50
- środki pieniężne w kasie	40	21
- depozyty krótkoterminowe	7 934	4 220
- inne	-	-
b) w walutach obcych	-	-
Razem	8 343	4 291

Wartość księgowa powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne, dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2015	31.12.2014
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	10 000 000	500 000	wkłady pieniężne
seria B	brak	brak	2 548 201	127 410	wkłady pieniężne
seria C	brak	brak	156 853	7 843	wkłady pieniężne
				635 253	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2015 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2014 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 939 285	1 939 285	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2015 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 939 285	1 939 285	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2015 rok ED invest S.A. posiadała 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.

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2015 roku do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji.

4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2014 r.
Stan na początek okresu	44 950	46 299
Zwiększenia (podział zysku)	1 323	238
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-1 588
Pozostałe zmiany	1	1
Stan na koniec okresu	46 274	44 950

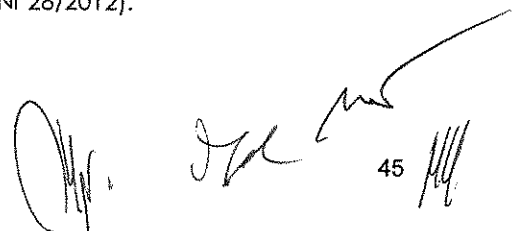
Zwiększenie kapitału zapasowego w 2015 roku nastąpiło na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 27 maja 2015 roku. Kapitał zapasowy zwiększył się w wyniku podziału zysku za 2014 rok.

AKCJE WŁASNE

	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2014 r.
Stan na początek okresu	-1 191	-1 190
Zwiększenia	-1	-1
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	-1 192	-1 191

Skup akcji ED invest S.A. prowadzony był na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa.

Skup akcji był dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, w powiązaniu z Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę lipcową (RB Nr 21/2011, RB Nr 31/2011) oraz z Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2012 roku (RB Nr 18/2012 i RB Nr 28/2012).


 45

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarząd Spółki w 8 transakcjach pakietowych dokonał odkupu od DM Copernicus Securities SA 318.367 akcji własnych, dających tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i taki sam odsetek ogólnej liczby głosów.

Średnia cena nabycia wynosiła 3,73 PLN na akcję. Na skup wydano 1.188 tys. PLN.

Utworzony na skup fundusz rezerwy – 2.000 tys. PLN został wykorzystany w 59%.

Zarząd ED invest S.A. podjął decyzję o zawieszeniu skupu 21 grudnia 2012 roku, rezygnując z nabycia pełnego planowanego pakietu (350 000 akcji). (RB Nr 39/2012).

Zmiana stanu akcji własnych dotyczyła poniesionych kosztów związanych z nabyciem akcji własnych.

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2014 r.
Stan na początek okresu	809	810
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-1	-1
Stan na koniec okresu	808	809

W związku z zakończonym skupem akcji własnych, zgodnie z przepisami art. 363 par.6 KSH, dokonano korekty prezentacji kapitału zapasowego i rezerwowego na nabycie akcji własnych, utworzonego zgodnie z art.362 par. 2 pkt.3 KSH, względem danych zatwierdzonych w sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 31 grudnia 2014 roku. Korektę prezentacji obrazuje poniższa tabela:

	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy
Stan na dzień 1.01.2015	43 759	2 000
Korekta prezentacji o wartość akcji własnych	1 191	-1 191
Stan na dzień 1.01.2015 po korekcie prezentacji	44 950	809
Zwiększenia (podział zysku)	1 323	-
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	1	-1
Stan na dzień 31.12.2015	46 274	808

	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy
Stan na dzień 1.01.2014	45 109	2 000
Korekta prezentacji o wartość akcji własnych	1 190	-1 190
Stan na dzień 1.01.2014 po korekcie prezentacji	46 299	810
Zwiększenia (podział zysku)	238	-
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-1 588	-
Pozostałe zmiany	1	-1
Stan na dzień 31.12.2014	44 950	809

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSKI ZATRZYMANE

	Stan na dzień 31.12.2015 r.	Stan na dzień 31.12.2014 r.
Stan na początek okresu	4 296	-607
Zwiększenia	5 820	5 884
Zmniejszenia	-4 296	-981
Stan na koniec okresu	5 820	4 296

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2015 roku w wysokości 5 820 tys. zł, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2014 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 2 973 tys. zł i na kapitał zapasowy w wysokości 1 323 tys. zł.

4.15. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2014 wyniósł 4 295 668,78 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 27 maja 2015 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 2 972 804,88 zł na wypłatę dywidendy tj. 0,24 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 1 322 863,90 zł na kapitał zapasowy.

Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 6 lipca 2015 roku przysługiwały akcje Spółki. Wypłata dywidendy nastąpiła 23 lipca 2015 r.

4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Koszty wynagrodzeń	2 717	2 553
Koszty ubezpieczeń społecznych	334	260
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	6	15
- rezerwa na odprawy emerytalne	-	-
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	6	15
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	79	68
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 136	2 896

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	55	40
Rezerwy na odprawy emerytalne	40	59	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	126	120
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	40	59	181	160

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku			
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59	120	179
Rezerwy utworzone	40	126	166
Rezerwy wykorzystane (-)	-30	-	-30
Rezerwy rozwiązane (-)	-29	-120	-149
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:	40	126	166
- rezerwy długoterminowe	40	-	40
- rezerwy krótkoterminowe	-	126	126

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku			
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	80	105	185
Rezerwy utworzone	59	120	179
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-80	-105	-185
Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku, w tym:	59	120	179
- rezerwy długoterminowe	59	-	59
- rezerwy krótkoterminowe	-	120	120

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.17. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	19	21
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	-	-	19	21

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.

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	-	-	21	21
Rezerwy utworzone	-	-	19	19
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-21	-21
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:	-	-	19	19
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	19	19
Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku	-	-	21	21
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-21	-21
Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Zobowiązania finansowe	4 022	7 633
Pożyczki i kredyty bankowe	2 727	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 606
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 147	1 027
Inne zobowiązania finansowe	148	-
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	4 022	7 633

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015		na dzień 31.12.2014	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	4 022	4 022	7 633	7 633
		4 022		7 633

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Zobowiązania finansowe	16 733	16 631
Pożyczki i kredyty bankowe	1 013	7 258
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 600	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 548	8 718
Kwoty zatrzymane (kaucje)	508	530
Inne zobowiązania finansowe	64	125
Zobowiązania niefinansowe	6 256	8 524
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	98	78
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 158	8 446
Razem zobowiązania	22 989	25 155

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług odpowiada ich wartości godziwej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO)- STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015		na dzień 31.12.2014	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	22 989	22 989	25 155	25 155
		22 989		25 155

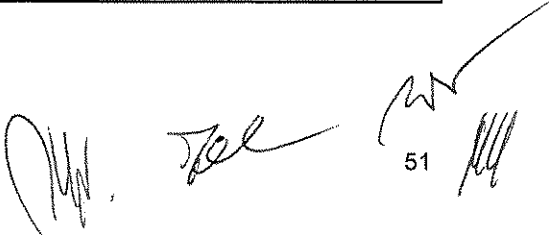
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	długoterminowe		krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	26	37
- gwarancje	39	-	23	-
- inne rozliczenia	-	-	8	17
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	39	-	57	54
Pasywa- rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wypłacone zaliczki)	-	7 313	24 118	24 530
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	7 313	24 118	24 530

4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	195 883	207 835
Zmiany	6 228	60 381
Łączna kwota przychodów z umowy	202 111	268 216
Koszty poniesione do dnia bilansowego	85 544	55 051
Koszty pozostające do realizacji umowy	52 467	127 720
Szacunkowe łączne koszty umowy	138 011	182 771
Szacunkowe zyski	64 100	85 445
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	24 118	31 838
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	85 544	55 051
Wynik ujęty do dnia bilansowego	22 519	30 191
Przychody szacowane na dzień bilansowy	69 277	93 688
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy	69 277	93 688
Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy	6 158	8 446



 51

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2015 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII zad. 8 - 78,0 %
- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F , etap II bud. E (Jugostowiańska) – po 15 %

Na dzień 31 grudnia 2014 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII zad. 8 - 31,0 %
- Iskra VI etap I bud. A (Jugostowiańska) - 87,8 %
- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F , etap II bud. E (Jugostowiańska) – po 15 %

Wartości oparte są na najlepszych szacunkach Zarządu i obarczone są ryzykiem niepewności.

Na dzień 31.12.2015 i 31.12.2014 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Działalność budowlana	41 559	40 199
Działalność deweloperska	1 864	617
Przychody ze sprzedaży ogółem	43 423	40 816

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
- odbiorcy krajowi	43 423	40 816
Przychody ze sprzedaży ogółem	43 423	40 816

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Amortyzacja	163	119
Zużycie materiałów i energii	192	231
Usługi obce	31 030	32 134
Podatki i opłaty	151	96
Wynagrodzenia	2 717	2 553
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	414	328
Pozostałe koszty rodzajowe	1 531	1 628
Koszty według rodzaju razem	36 198	37 089
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	-454	-3 350
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	35 744	33 739

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY


Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
- dostawcy krajowi	35 744	33 739
Koszty ogółem	35 744	33 739

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów		
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	40	42
Otrzymane kary i odszkodowania	-	36
Inne przychody (w tym refaktury)	501	373
Pozostałe przychody operacyjne razem	541	451

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1	-
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	315
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	314	1 344
Utworzenie rezerw	25	36
Zapłacone kary i odszkodowania	5	-
Inne koszty (w tym refaktury)	522	390
Pozostałe koszty operacyjne razem	867	2 085



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	42	36
Pożyczki i należności	19	2
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	61	38
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	234	158
Przychody finansowe ogółem	295	196

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Koszty odsetek i prowizji dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	19
Pożyczka hipoteczna	138	124
Dłużne papiery wartościowe		118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	154	261
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	183	3
Koszty finansowe ogółem	337	264

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

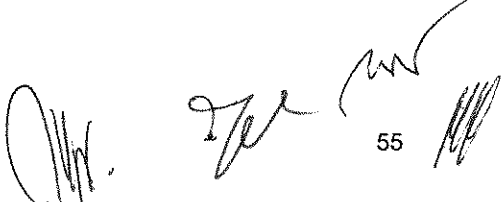
Nie dotyczy.

4.24. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Podatek bieżący	1 486	-
Podatek odroczony	5	1 079
Razem:	1 491	1 079

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	7 311	5 375
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	510	-11 253
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-273	-40 465
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	1 000	29 350
Korekty zwiększające przychody podatkowe	24 411	-
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-16 906	-138
Odliczenie straty podatkowej	-7 722	-
Podstawa opodatkowania	7 821	-5 878
Podatek dochodowy	1 486	-



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY

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	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 820	4 296
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,47	0,35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,47	0,35
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	5 820	4 296
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,47	0,35
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,47	0,35

Średnia ważona liczba akcji zwykłych występujących w ciągu okresu to liczba akcji zwykłych na początku danego okresu skorygowana o liczbę akcji zwykłych odkupionych lub wyemitowanych w ciągu tego okresu ważona wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji. Wskaźnik odzwierciedlający okres występowania poszczególnych akcji jest to liczba dni, przez jaką określone akcje występują, do całkowitej liczby dni w danym okresie.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Korekty:		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	163	119
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	1	21
Koszty odsetek	730	942
Korekty razem	894	1 082
Zmiana stanu zapasów	2 300	1 785
Zmiana stanu należności	12 798	-44 395
Zmiana stanu zobowiązań	-2 340	1 679
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-7 781	28 966
Zmiany w kapitale obrotowym	4 977	-11 965

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	8 343	4 291
Korekty:	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	8 343	4 291

4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

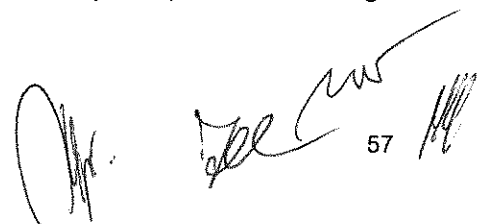
Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 070	-
Jednostki pozostałe razem	2 070	-
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 070	-

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2015 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Na dzień 31 grudnia 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 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla zad. 8 Wilga VII, tj. 1 013 tys. zł.

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 3,0 p.p. Spłata ma nastąpić do 30 września 2019 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

- Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznowola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
- Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
- Weksem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
- Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku Spółka posiadała następujące zabezpieczenia pożyczki:

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Jej oprocentowanie było zmienne i stanowiło sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego.

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. Spłata pożyczki nastąpiła w dniu 30 listopada 2015 r.

Pożyczka była 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. Lesznowola.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Plus –Bank S.A,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

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 Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 30.03.2014 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 8.864.636 zł brutto.

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

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>		
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 910	305
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 910	305

Otrzymałe gwarancje według stanu na 31 grudnia 2015 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej” , ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 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,

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 2014 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303” , ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Od jednostek pozostałych:		
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320

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.

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Głównymi instrumentami finansowymi występującymi w Spółce są pożyczka i wyemitowane obligacje służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, jak również umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe, w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka otrzymała pożyczkę hipoteczną oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej, wyemitowała obligacje z oprocentowaniem według zmiennej stopy procentowej oraz posiada

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

Zobowiązania finansowe	31 grudnia 2015 Wartość księgowa	Wartość narażona na ryzyko	Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej	
			(+) 1%	(-) 1%
Wyemitowane obligacje	6 600	6 600	36	-36
Pożyczka	3 740	3 740	80	-80
Zmiana zysku brutto			116	-116

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przeprowadza transakcji rozliczanych w walucie oraz nie posiada kredytów i pożyczek w walucie.

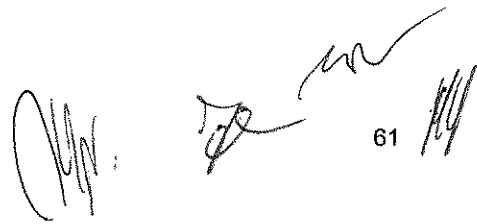
Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe stanowi o braku możliwości wywiązywania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Spółka na bieżąco monitoruje wszelkie zaległości w regulowaniu płatności oraz dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	14 101	1 863
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 343	4 291
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 070	-
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	24 514	6 154


 61

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne. Dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

Ryzyko związane z inwestycjami w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych

Spółka nie posiada inwestycji w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	14 004	2 333	1 773	2 336
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 335
Należności z tytułu dostaw i usług netto	14 004	-	1 773	1
Pozostałe należności finansowe	97	-	67	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	97	-	67	-
Należności finansowe	14 101	-	1 840	1

Wyszczególnienie	31.12.2015		31.12.2014	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	-	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	-	-	1	-
Zaległe należności finansowe	-	-	1	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Znaczną część transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłat. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi jest nieznaczne.

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2015						
Pożyczki	506	507	2 727	-	-	3 740
Dłużne papiery wartościowe	1 320	5 280	-	-	-	6 600
Leasing finansowy	32	32	148	-	-	212
Kaucje zatrzymane	508	-	-	1 147	-	1 655
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 548	-	-	-	-	8 548
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 914	5 819	2 875	1 147	-	20 755
Stan na 31.12.2014						
Pożyczki	-	7 258	-	-	-	7 258
Dłużne papiery wartościowe	-	-	6 606	-	-	6 606
Leasing finansowy	125	-	-	-	-	125
Kaucje zatrzymane	524	6	14	1 013	-	1 557
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 718	-	-	-	-	8 718
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	9 367	7 264	6 620	1 013	-	24 264

W ocenie Zarządu Spółka posiada dobrą kondycję finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań. W celu ograniczenia zagrożeń utraty płynności Spółka analizuje i zarządza pozycją płynności, prognozuje spodziewane i potencjalne wpływy i wydatki. Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka planuje pozyskanie finansowania, które umożliwi podniesienie wskaźnika płynności. Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy oraz innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdawczych zakończonych 31.12.2015 roku i 31.12.2014 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza spłacać bieżące zobowiązania z tytułu kredytu w BOŚ Banku z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych i zrealizowanych inwestycjach.

4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Lp.	Wyszczególnienie
1.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe "Redox" Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiazanym z Ed Invest S.A. poprzez powiazania osobowe.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Uslugowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Uslugowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 094	1 298
Świadczenia razem	1 094	1 298

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrągleni:			

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2015

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2015r.	Zobowiązania na 31.12.2015r.	Pożyczki		Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zakupy w 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		7 579					25 775			348

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2014

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2014r.	Zobowiązania na 31.12.2014r.	Pożyczki		Przychody finansowe	Koszty finansowe	Zakupy w 2014r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		9 048					25 601			351

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2015 roku za rok 2014 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 2 428,7 tys. zł , członkowie Rady Nadzorczej 66,3 tys. zł.

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2014 roku za rok 2013 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 607,1 tys. zł , członkowie Rady Nadzorczej 15,3 tys. zł.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

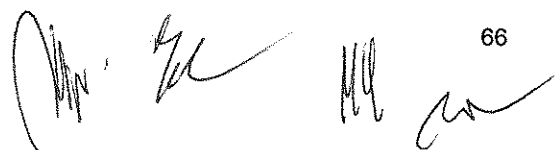
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	47	407
Jerzy Dyrz	360	53	413
Marek Uzdowski	120	17	137
Zbigniew Wasilewski	120	17	137
Razem	960	134	1 094
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	54	9	63
Henryk Kacprzak	47	8	55
Edyta Rytel	41	7	48
Krzysztof Mikołajczyk	41	7	48
Barłomiej Bieleninik	41	7	48
Robert Fijótek	41	7	48
Razem	265	45	310

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2014 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	97	457
Jerzy Dyrz	360	105	465
Marek Uzdowski	120	68	188
Zbigniew Wasilewski	120	68	188
Razem	960	338	1 298
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	52	-	52
Henryk Kacprzak	46	-	46
Edyta Rytel	39	-	39
Krzysztof Mikołajczyk	39	-	39
Barłomiej Bieleninik	39	-	39
Robert Fijótek	39	-	39
Razem	254	-	254



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	11	-
Jerzy Dyrz	40	52
Razem	51	52
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
	-	-
Razem	51	52
<i>Stan niepłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia 2015 roku</i>		
Zofia Egierska	-	-
Jerzy Dyrz	-	-
Razem	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2015 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 560 018
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijołek	276 262
Razem	10 395 640


4.31. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	14	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Liczba pracowników przyjętych	2	1
Liczba pracowników zwolnionych	2	2
Razem	-	-1

 67

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	19	21
Przegląd sprawozdań finansowych	35	38
Usługi doradztwa podatkowego	-	4
Pozostałe usługi	15	-
Razem	69	63

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2015 rok:

- umowa z SWGK Audyt Sp. z o.o. (zawarta 26 stycznia 2015r. obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2015 r. – termin realizacji do 18 lutego 2016r., wartość netto – 19 tys. zł;
 - przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2015 r. termin realizacji do 31 października 2015r., wartość netto – 11 tys. zł;
 - przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 r. - termin realizacji do 31 lipca 2015r., wartość netto – 13 tys. zł;
 - przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2015 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2015r., wartość netto – 11 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2015:

- umowa z SWG Podatki Sp. z o.o. zawarta 10 kwietnia 2015 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych. – termin realizacji 14 czerwca 2015 r. – wartość netto 15 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2016:

- umowa z SWG Audyt Sp. z o.o. zawarta 17 grudnia 2015 roku na wydanie opinii niezależnego Biegłego Rewidenta w zakresie ustalenia charakteru środków na budowę urządzeń wodno-kanalizacyjnych (przyłącza wodociągowego przy inwestycji Iskra VI bud. A)– termin realizacji 15 stycznia 2016 r. – wartość netto 4 tys. zł.

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2014 rok:

- umowa z SWGK Audyt Sp. z o.o. (poprzednia nazwa HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o.) zawarta 6 listopada 2013r. obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2014 r. – termin realizacji do 18 lutego 2015r., wartość netto – 21 tys. zł;

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2014 r. termin realizacji do 31 października 2014r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2014 r. - termin realizacji do 31 lipca 2014r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2014 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2014r., wartość netto – 12 tys. zł.

Przez przeoczenie nie zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku informacji o pozostałych usługach :

- usługi doradztwa podatkowego świadczona przez SWGK Audyt – wynagrodzenie 4,5 tys. zł.

4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2015 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

Zawarte znaczące umowy:

25 lutego 2016 roku Zarząd ED invest S.A. podpisał z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o. („Wykonawca”) dwie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D i C,F w Warszawie.

Umowy przewidują wykonanie pełnego zakresu robót związanych z realizacją zespołu mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, według pozwoleń na budowę nr 115/PRD/2014, 118/PRD/2014 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego za 2015 rok prace zostały rozpoczęte.

Zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 31 października 2017 r. Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi łącznie 28 628 840 pln (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budów. (RB nr 4/2016)

4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2615	4,2623
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,1848	4,1893
Najwyższy kurs w okresie	4,358 z dn. 15.12.2015	4,3138 z dn. 30.12.2014
Najniższy kurs w okresie	3,9822 z dn. 21.04.2015	4,0998 z dn. 09.06.2014

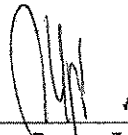
WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2015

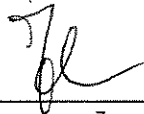
Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2014
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	43 423	40 816	10 376	9 743
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 353	5 443	1 757	1 299
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 311	5 375	1 747	1 283
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 820	4 296	1 391	1 025
Zysk (strata) netto	5 820	4 296	1 391	1 025
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,47	0,35	0,11	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,47	0,35	0,11	0,08
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 450	-5 508	2 736	-1 315
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	92	-57	22	-14
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 490	5 377	-1 790	1 284
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 052	-188	968	-45
Średni kurs PLN / EUR*	4,1848	4,1893	4,1848	4,1893


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2015	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

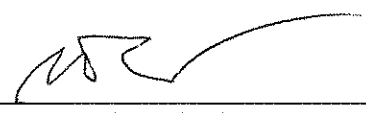
Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	107 938	120 066	25 329	28 169
Zobowiązania długoterminowe	8 341	20 741	1 957	4 866
Zobowiązania krótkoterminowe	47 252	49 826	11 088	11 690
Kapitał własny	52 345	49 499	12 283	11 613
Kapitał podstawowy	635	635	149	149
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,23	4,00	0,99	0,94
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	0,24	-	0,06
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,2615	4,2623	4,2615	4,2623

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu


Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu


Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych


Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 15 marca 2016 roku

