

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 MARCA 2016 ROKU

WARSZAWA, DNIA 9 MAJA 2016 ROKU

Handwritten signatures in blue ink, including a small number '1'.

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2016 ROKU.....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE	12
INFORMACJE O SPÓŁCE	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	24
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	26
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	26
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.....	26
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	28
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	28
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	29
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	29
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	29
5.8 REZERWY.....	30
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE.....	32
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA.....	35
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	36
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	37
5.13 ZATRUDNIENIE.....	37
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ...	37
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	40
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2015 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	41
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	41
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	42
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE	42
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2016 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	42
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY	

 2 

INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	42
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	42
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	43
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	43
15. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)	44
16. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA	44
17. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	44
18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	44
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,	44
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNI W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;.....	44
19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	44
20. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	45
21. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA	45
22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	46

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.03.2015
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 980	1 748	3 520
Rzeczowe aktywa trwałe	312	345	444
Należności	-	-	23
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 628	1 364	3 052
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	40	39	1
Aktywa obrotowe	112 678	106 190	127 132
Zapasy	6 646	7 624	9 924
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	79 361	69 277	104 554
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 283	20 620	8 060
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	269	269	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 066	8 343	4 548
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53	57	46
Aktywa razem	114 658	107 938	130 652



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	53 276	52 345	51 084
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	-1 191
Kapitał zapasowy	46 274	46 274	44 950
Pozostałe kapitały	808	808	809
Niepodzielony wynik finansowy	6 751	5 820	5 881
- zysk (strata) z lat ubiegłych	5 820	-	4 296
- zysk (strata) netto bieżącego roku	931	5 820	1 585
Zobowiązania	61 382	55 593	79 568
Zobowiązania długoterminowe	8 737	8 341	24 089
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 415	2 727	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	6 596
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	131	148	196
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 368	1 147	1 307
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 783	4 279	6 409
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	40	40	59
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	9 522
Zobowiązania krótkoterminowe	52 645	47 252	55 479
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	335	1 013	6 928
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 600	6 600	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	65	64	60
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	6 798	8 548	8 954
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	7 128	6 158	7 313
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	534	606	626
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	126	126	120
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	19	11
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 048	24 118	31 467
Pasywa razem	114 658	107 938	130 652

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	01.01.2016 do 31.03.2016	01.01.2015 do 31.03.2015
<i>Działalność kontynuowana</i>		
Przychody ze sprzedaży	10 921	10 750
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	906	-
Przychody ze sprzedaży usług	10 015	10 750
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszt własny sprzedaży	8 508	7 356
- od jednostek powiązanych	3 842	3 451
Koszt sprzedanych produktów	1 032	-
Koszt sprzedanych usług	7 476	7 356
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 413	3 394
Koszty sprzedaży	269	254
Koszty ogólnego zarządu	1 064	1 138
Pozostałe przychody operacyjne	308	179
Pozostałe koszty operacyjne	170	173
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 218	2 008
Przychody finansowe	39	28
Koszty finansowe	85	3
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 172	2 033
Podatek dochodowy	241	448
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	931	1 585
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-
Zysk (strata) netto	931	1 585




ZYSK (STRATA) NETTO Z JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

	01.01.2016 do 31.03.2016	01.01.2015 do 31.03.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	931	1 585
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	931	1585
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,08	0,13
- rozwodniony	0,08	0,13
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,08	0,13
- rozwodniony	0,08	0,13

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2016 do 31.03.2016	01.01.2015 do 31.03.2015
Zysk (strata) netto	931	1 585
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	931	1 585

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 31.03.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2016	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								-
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2016								931
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2016 roku	-	-	-	-	-	-	931	931
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:								
Saldo na dzień 31.03.2016	635	46 274	-1 192	-	-	808	6 751	53 276

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 31.12.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2015	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
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	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
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

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 31.03.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2015	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
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.-31.03.2015	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeказanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2015 roku	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2015	635	44 950	-1 191	-	-	809	5 881	51 084

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.01.2016 do 31.03.2016	01.01.2015 do 31.03.2015
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	1 172	2 033
Korekty:	225	239
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	42	37
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	1
Odsetki, prowizje zapłacone	183	201
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 397	2 272
Zmiana stanu zapasów	978	-
Zmiana stanu należności	-6 747	-9 942
Zmiana stanu zobowiązań	-632	-599
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 924	9 143
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	1 920	874
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 920	874
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	119
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-9	119
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Splaty odsetek od obligacji	-112	-117
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 369	-
Splaty kredytów i pożyczek	-2 364	-330
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-63	-91
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-15	-195
Odsetki, prowizje zapłacone	-3	-3
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 188	-736
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	723	257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 343	4 291
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	9 066	4 548

Na dzień 31 marca 2015 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 4 548 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 325 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2016 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 9 066 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 8 000 tys. zł (lokata).

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2016 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2016 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2016 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 9 maja 2016 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, z zastosowaniem tych samych zasad, jak w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2016 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku przedniego.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku.



Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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%,
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.

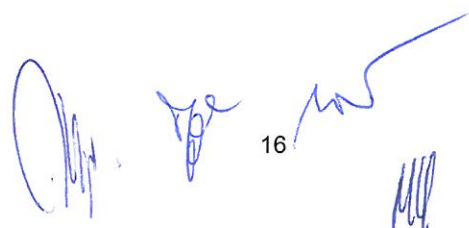
Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu.

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 .



16

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

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

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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 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.

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



Leasing operacyjny

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

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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



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

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

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

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od 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 31.03.2016 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 zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach.

Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.



Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynąłby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.03.2016 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby 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	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	79 361	69 277	104 554
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	7 128	6 158	7 313
Przychody z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	10 084	41 559	10 750
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	7 434	28 221	7 356
Amortyzacja za okres	42	163	37
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 783	4 279	6 409
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 628	1 364	3 052
Pozostałe rezerwy	177	185	190

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 2016 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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 2015r.
3. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
4. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016r.
5. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne. , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.

6. 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.
7. 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.
8. Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 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 dotyczących zmian do MSR 19 oraz zmian do MSSF (cykl 2010-2012) jako wchodzące w życie dla sprawozdań sporządzonych dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 lipca 2014 roku.

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 2016 roku ani dla lat wcześniejszych.

Nie występują.

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 20 kwietnia 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. MSSF 16 Leasingi obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r
5. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - według stanu na dzień 20 kwietnia 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu
6. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, Zmiany stosuje się retrospektywnie i dotyczą okresów rocznych

  23 

rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Zmiany jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE (według stanu na dzień 20 kwietnia 2016 roku oczekuje się jego zatwierdzenia w III kwartale 2016 roku).

7. 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.
8. Zmiany do MSR 12: 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.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku nie dokonano korekt błędów i zmian 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 opublikowanych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za pierwszy kwartał 2015 roku. Wpływ korekty prezentacyjnej na dane w opublikowanym sprawozdaniu za ten okres przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	dane porównawcze na dzień 31.03.2015	korekta	dane opublikowane na dzień 31.03.2015
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	51 084	-	51 084
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 191	-	-1 191
Kapitał zapasowy	44 950	1 191	43 759
Pozostałe kapitały	809	-1 191	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	5 881	-	5 881
- zysk (strata) z lat ubiegłych	4 296	-	4 296
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 585	-	1 585
Pasywa razem	130 652	-	130 652

24

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2015 roku po korekcie

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 01.01.2015	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.-31.03.2015	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2015 roku	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Saldo na dzień 31.03.2015	635	44 950	-1 191	-	-	809	5 881	51 084

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2015 roku opublikowane

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 01.01.2015	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2015	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2015 roku	-	-	-	-	-	-	1 585	1 585
Saldo na dzień 31.03.2015	635	43 759	-1 191	-	-	2 000	5 881	51 084

W roku 2015 nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

	01.01.2016 do 31.03.2016	01.01.2015 do 31.03.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	931	1585
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	931	1585
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,08	0,13
- rozwodniony	0,08	0,13
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,08	0,13
- rozwodniony	0,08	0,13

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku</i>			
Przychody ogółem	10 015	906	10 921
Sprzedaż na zewnątrz	10 015	906	10 921
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	7 476	1 032	8 508
Wynik segmentu	2 539	-126	2 413
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 333
Pozostałe przychody operacyjne			308
Pozostałe koszty operacyjne			170
Zysk z działalności operacyjnej			1 218
Przychody finansowe			39
Koszty finansowe			85
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			1 172

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 91,7% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2016 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2016 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 64,1%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw-Lotnisko w Warszawie- udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 14,6 %,

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2015 roku</i>			
Przychody ogółem	10 750	-	10 750
Sprzedaż na zewnątrz	10 750	-	10 750
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	7 356	-	7 356
Wynik segmentu	3 394	-	3 394
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 392
Pozostałe przychody operacyjne			179
Pozostałe koszty operacyjne			173
Zysk z działalności operacyjnej			2 008
Przychody finansowe			28
Koszty finansowe			3
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			2 033

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

   27



5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Na dzień 31 marca 2016 roku i na dzień 31 marca 2015 roku wartości niematerialne, tj. oprogramowania komputerowe, były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2016 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2016 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-1	-41	-	-42
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2016 roku	-	5	4	294	9	312

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
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
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 31.03.2015 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	-	9	-	266	-	275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	326	-	326
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-120	-	-120
Amortyzacja (-)	-	-1	-	-36	-	-37
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2015 roku	-	8	-	436	-	444

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

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

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

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

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

W porównywalnym okresie roku ubiegłego ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	w złotych	
			Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2015 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2015 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2015 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	40	-	126	19	4 279	4 464
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	11	504	515
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-19	-	-19
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2016 roku, w tym:	40	-	126	11	4 783	4 960
- rezerwy długoterminowe	40	-	-	-	4 783	4 823
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	126	11	-	137
Wyszczególnienie						
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59	-	120	21	5 736	5 936
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	40	-	126	19	2 103	2 288
Rezerwy wykorzystane (-)	-30	-	-	-	-3 560	-3 590
Rezerwy rozwiązane (-)	-29	-	-120	-21	-	-170
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:	40	-	126	19	4 279	4 464
- rezerwy długoterminowe	40	-	-	-	4 279	4 319
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	126	19	-	145

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59	-	120	21	5 736	5 936
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	11	673	684
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2015 roku, w tym:	59	-	120	11	6 409	6 599
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	-	6 409	6 468
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	120	11	-	131

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.03.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.03.2015
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 070	2 070	-
Jednostki pozostałe razem	2 070	2 070	-
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 070	2 070	-

Udzielone gwarancje na dzień 31.03.2016 i 31.12.2015 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 wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosławińskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Na dzień 31 marca 2015 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 –Łotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku w/w 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

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 500 tys. zł. Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Zastawem rejestrowym na rachunku bieżącym i rachunku pomocniczym wraz z klauzulą kompensacyjną
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
4. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2015 roku i posiada także na dzień 31 marca 2016 roku zobowiązania warunkowe z tytułu zawartej dnia 26 listopada 2015 roku umowy pożyczki

32

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:

1. 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,
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 rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 roku i 31 marca 2015 roku Spółka posiadała 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., z której środki przeznaczono na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. Oprocentowanie pożyczki 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 pożyczki 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 powyższej pożyczki w Plus Banku nastąpiła w dniu 30 listopada 2015 r.

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 wierzytelności 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 31.03.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.03.2015
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 910	1 910	305
Należności warunkowe ogółem	1 910	1 910	305

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2016 roku i 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 wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłaviańskiej”, 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,
- gwarancja de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2015 roku:

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

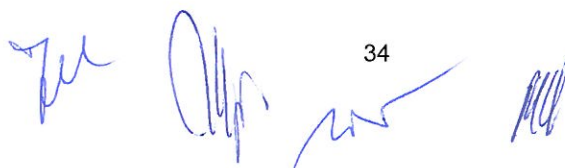
POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Od jednostek pozostałych:			
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43 320

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.

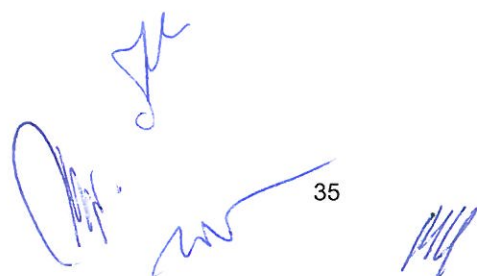
Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

34



5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.



35

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2016

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2016r.	Zobowiązania na 31.03.2016r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2016r.	Zakupy w I kw. 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	6 589	-	-	-	-	5 053	-	-	148

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.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2015r.	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. – 31.03.2015

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2015r.	Zobowiązania na 31.03.2015r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2015r.	Zakupy w I kw. 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	8 897	-	-	-	-	7 389	-	-	157

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2016	od 01.01 do 31.03.2015
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	59	59

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2016	od 01.01 do 31.03.2015
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	35	108
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	10	10

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.03.2015
Pracownicy umysłowi	14	14	15
Pracownicy fizyczni	-	-	-
Razem	14	14	15

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2016	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.01 do 31.03.2015
Liczba pracowników przyjętych	-	2	1
Liczba pracowników zwolnionych	-	2	-
Razem	-	0	1

5.14 INNE ZNA CZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2016 roku wynosił 312 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 33 tys. zł.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2016 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku, zwiększyły się o 264 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2016 roku wyniosły 79 361 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 10 084 tys. zł w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 3 337 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31.03.2016 roku wyniósł 93 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 3 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2016 roku wynosił 9 066 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 723 tys. zł.

Stan krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie uległ zmianie w stosunku do końca poprzedniego roku.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2016 roku wyniosły 1 368 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 221 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 504 tys. zł w stosunku do końca 2015 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych przychodów(wpłaconych zaliczek) na dzień 31.03.2016 roku wyniósł 31 048 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 6 930 tys. zł.

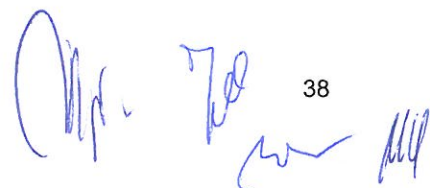
Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2016 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 16 tys. zł w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.03.2016 roku wyniósł 2 750 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 990 tys. zł w wyniku częściowej spłaty.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2016 roku wyniosły 6 798 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 1 750 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2016 roku wyniosły 7 128 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 970 tys. zł.

W I kwartale 2015 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 931 tys. zł , mniejszy o 654 tys. zł od zysku osiągniętego w porównywalnym okresie 2015 roku.

 38

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2015
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	308	179
- refaktury	148	158
- rozwiązanie rezerw na koszty	19	21
- inne	141	-
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	308	179

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2015
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	1
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	0
c) Pozostałe, w tym:	170	172
- refaktury	158	158
- rezerwy na koszty	11	11
- inne	1	3
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	170	173

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2015
a) Odsetki	18	3
- bankowe	18	3
b) Pozostałe	21	25
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	21	25
Przychody finansowe ogółem	39	28

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2015
a) Odsetki, prowizje bankowe	80	3
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	63	-
- z tytułu leasingu	4	3
- inne	13	-
b) Pozostałe koszty finansowe	5	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	5	-
Koszty finansowe ogółem	85	3



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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01- 2016 do 31- 03-2016	za okres od 01-01- 2015 do 31- 03-2015	za okres od 01-01- 2016 do 31- 03-2016	za okres od 01-01- 2015 do 31- 03-2015
	PLN		EUR	
	Przychody ze sprzedaży	10 921	10 750	2 507
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	8 508	7 356	1 953	1 773
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 218	2 008	280	484
Zysk (strata) brutto	1 172	2 033	269	490
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	931	1 585	214	382
Zysk (strata) na działalności zaniechanej			0	
Zysk (strata) netto	931	1 585	214	382
Całkowity dochód netto za okres	931	1 585	214	382
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 920	874	441	211
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9	119	-2	29
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 188	-736	-273	-177
Przepływy pieniężne netto razem	723	257	166	62
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,08	0,13	0,02	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,08	0,13	0,02	0,03

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.03.2015	na dzień 31.03.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.03.2015
	PLN			EUR		
	Aktywa, razem	114 658	107 938	130 652	26 862	25 329
Zobowiązania długoterminowe	8 737	8 341	24 089	2 047	1 957	5 891
Zobowiązania krótkoterminowe	52 645	47 252	55 479	12 334	11 088	13 568
Kapitał własny	53 276	52 345	51 084	12 481	12 283	12 493
Kapitał akcyjny	635	635	635	149	149	155
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,30	4,23	4,12	1,01	0,99	1,01
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,30	4,23	4,12	1,01	0,99	1,01



 40

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2016 i 2015 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	31.03.2016	4,2684
średni NBP	31.03.2015	4,089
średni NBP	31.12.2015	4,2615

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

01.01-31.03.2016	4,3559
01.01-31.03.2015	4,1489

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2015 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał 2016 roku Spółka osiągnęła zysk netto 931 tys. zł.

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 10 921 tys. zł, a w analogicznym okresie 2015 roku 10 750 tys. zł.

W prezentowanym okresie I kwartału 2016 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap II oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8.

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 niniejszego sprawozdania 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).

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

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

41



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

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Tym samym Zarząd stwierdził dojdzie emisji do skutku. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda. We wrześniu 2014 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

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

Wykup 1 320 sztuk obligacji nastąpić ma w dniu 16.05.2016 r, zaś termin wykupu pozostałych 5 280 sztuk przypada w dacie 16.11.2016 roku.

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

W okresie pierwszego kwartału 2016 roku nie dokonano wypłaty i nie zadeklarowano do wypłaty dywidendy.

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2016 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 31 marca 2016 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2016.



42

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrzcz	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%

* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2016 roku ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

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

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

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu rocznego za 2015 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzcz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijołek	276 262	276 262	-
Razem	10 395 640	10 395 640	-

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

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

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.

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

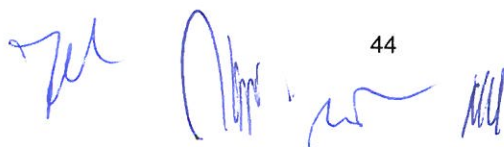
- a) postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz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

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

19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

44



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

na jej Walnym Zgromadzeniu. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o.

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- Wilga VII zad. 8 - na podstawie zawartej w dniu 20 sierpnia 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, według pozwolenia na budowę nr 393/PRD/2012 z dnia 28 grudnia 2012.
- ISKRA etap II - na podstawie zawartych w dniu 25 lutego 2016 roku umów o realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D, C i F w Warszawie, według pozwoleń na budowę 115 PRD/2014 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień 31 marca 2016 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 6 589 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 5 220,7 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 607,0 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 238,6 tys. zł).

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

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

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

W prezentowanym kwartale 2016 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 10 015 tys. zł, co stanowi 91,7 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Pozostała kwota przychodów w wysokości 906 tys. zł stanowi przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola).

Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2016 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku uległy zwiększeniu o 1,59%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2016 roku wyniósł 2 413 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 981 tys. zł, tj. o 28,9%.

Zysk z działalności operacyjnej za I kwartał 2016 roku wyniósł 1 218 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 790 tys. zł, tj. o 39,3%.



Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 46 tys. zł , a w porównywalnym okresie 2015 roku zysk wyniósł 25 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za pierwszy kwartał 2016 roku wyniósł 931 tys. zł, tj. niższy niż w analogicznym okresie 2015 roku o 41,3%.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2016 roku wyniósł 9 066 tys. zł , na koniec 2015 roku wyniósł 8 343 tys. zł.

Wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych w sprawozdaniu rocznym.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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


Tegoroczna działalność oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I i Wilga. Przekazanie do użytkowania inwestycji ISKRA VI etap I przypadło na trzeci kwartał 2015 roku.

Osiedle Wilga VII zad. 8, którego realizację rozpoczęto w trzecim kwartale 2014 roku będzie realizowane przez kolejny 2015 rok i zakończone w drugim półroczu 2016 roku.

Od efektywności sprzedaży lokali w obu osiedlach uzależnione jest rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów osiedla Iskra, oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych.

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych etapów jest utrudniony dostęp do kredytów indywidualnych oraz przedłużające się procedury bankowe.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgową

Warszawa, dnia 9 maja 2016 roku



