

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 30 CZERWCA 2016 ROKU

WARSZAWA, DNIA 16 SIERPNIA 2016 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	3
1. INFORMACJE OGÓLNE	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	24
5. ZYSK NA AKCJĘ	26
6. SEGMENTY OPERACYJNE	26
7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	28
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	28
9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	29
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY	30
11. DYWIDENDY	31
12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	31
13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	32
14. REZERWY	33
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	35
16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	38
17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	39
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	40
19. ZATRUDNIENIE	40
20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	41
21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	41
22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA	44
23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIAGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	44
24. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)	44
25. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA	44
26. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW	44
27. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	Nr noty
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	
Aktywa				
Aktywa trwałe	2 175	1 748	3 780	
Rzeczowe aktywa trwałe	270	345	424	8
Należności	0	-	23	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 905	1 364	3 322	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	39	11	
Aktywa obrotowe	124 623	106 190	142 078	
Zapasy	6 248	7 624	9 271	
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	90 987	69 277	114 662	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 922	20 620	7 568	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	0	269	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 361	8 343	10 532	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	106	57	45	
Aktywa razem	126 798	107 938	145 858	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015	Nr noty
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	53 591	52 345	49 674	
Kapitał podstawowy	635	635	635	10
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	-1 191	
Kapitał zapasowy	50 856	46 274	46 273	
Pozostałe kapitały	808	808	809	
Niepodzielony wynik finansowy	2 484	5 820	3 148	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 484	5 820	3 148	
Zobowiązania	73 208	55 593	96 184	
Zobowiązania długoterminowe	9 672	8 341	29 914	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 175	2 727	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0	-	5 285	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	114	148	180	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 627	1 147	1 983	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 424	4 279	7 039	14
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	40	40	59	14
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	292	-	15 368	
Zobowiązania krótkoterminowe	63 536	47 252	66 270	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	250	1 013	6 603	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	5 280	6 600	1 320	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	66	64	61	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	9 995	8 548	7 839	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 327	6 158	5 206	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 726	606	3 602	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	126	126	120	14
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	19	13	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 753	24 118	41 506	
Pasywa razem	126 798	107 938	145 858	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 30.06.2015	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	22 848	43 423	21 441	
- od jednostek powiązanych	-	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	1 207	1 864	589	
Przychody ze sprzedaży usług	21 641	41 559	20 852	
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	
Koszt własny sprzedaży	17 263	30 426	14 875	
- od jednostek powiązanych	8 019	16 898	6 936	
Koszt sprzedanych produktów	1 482	2 190	739	
Koszt sprzedanych usług	15 781	28 236	14 136	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 585	12 997	6 566	
Koszty sprzedaży	502	1 026	525	
Koszty ogólnego zarządu	2 108	4 292	2 242	
Pozostałe przychody operacyjne	379	541	235	21
Pozostałe koszty operacyjne	222	867	229	21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 132	7 353	3 805	
Przychody finansowe	92	295	158	21
Koszty finansowe	136	337	8	21
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 088	7 311	3 955	
Podatek dochodowy	604	1 491	807	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 484	5 820	3 148	
<i>Działalność zaniechana</i>				
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	
Zysk (strata) netto	2 484	5 820	3 148	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 30.06.2015
Zysk (strata) netto	2 484	5 820	3 148
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	2 484	5 820	3 148

Nazwa Spółki:			ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:		01.01-30.06.2016		Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Poziom zaokrągleni:					
wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)					

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 30.06.2016 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.-30.06.2016		4 582					-3 336	1 246
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	4 582	-	-	-	-	-4 582	0
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2016 roku	-	-	-	-	-	-	2 484	2 484
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:								
Saldo na dzień 30.06.2016	635	50 856	-1 192	-	-	808	2 484	53 591

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	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 akcyjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 30.06.2015 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
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	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.-30.06.2015	-	1 323	-	-	-	-	-1 148	175
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 30.06.2015 roku	-	-	-	-	-	-	3 148	3 148
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2015	635	46 273	-1 191	-	-	809	3 148	49 674

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 30.06.2015
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk netto przed opodatkowaniem	3 088	7 311	3 955
Korekty:	-823	917	-2 490
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	84	163	79
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	331	1	1
Odsetki i prowizje	-1 238	753	403
Udziały w zyskach (dywidendy)	-2 973	-	-2 973
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 266	8 228	1 465
Zmiana stanu zapasów	1 376	2 300	653
Zmiana stanu należności	-16 743	12 798	-19 558
Zmiana stanu zobowiązań	3 216	-2 340	-169
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	15 911	-7 781	25 022
Inne korekty	11		
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	6 037	13 205	7 413
Zapłacony podatek dochodowy	-	-1 755	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 037	11 450	7 413
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9	-27	-22
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	119	119
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-9	92	97
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	-	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Spłaty obligacji	-1 320		
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-221	-452	-229
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 379	3 800	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 706	-7 258	-655
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-103	-351	-167
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-31	-240	-210
Odsetki zapłacone	-7	-16	-8
Dywidendy wypłacone	-	-2 973	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 009	-7 490	-1 269
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 018	4 052	6 241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	8 343	4 291	4 291
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 361	8 343	10 532

Na dzień 30 czerwca 2016 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 11 361 tys. zł, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 8 343 tys. zł, środki o ograniczonej możliwości dysponowania nie wystąpiły.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 10 532 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 25 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

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

W trakcie pierwszego półrocza 2016 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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

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

W trakcie pierwszego półrocza 2016 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 16 sierpnia 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 pierwsze półrocze 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 pierwsze półrocze 2016 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku przedniego.

Założenie kontynuacji działalności

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 niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych. Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

skróconego śródrocznego sprawozdania oraz rocznego sprawozdania finansowego 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 amortyzowanego 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 .

Kapitał własny

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, wniesienia dopłat do kapitału, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

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

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

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Leasing operacyjny

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

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od 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 30.06.2016 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30.06.2016 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	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	90 987	69 277	114 662
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 327	6 158	5 206
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	21 641	41 559	20 974
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	15 781	28 221	14 119
Amortyzacja za okres	84	163	79
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 424	4 279	7 039
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 905	1 364	3 322
Pozostałe rezerwy	179	185	192

1.1. 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 6 lipca 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 6 lipca 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, Zmiany stosuje się retrospektywnie i dotyczą okresów rocznych 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 6 lipca 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.
9. Zmiany do MSSF 2 : Klasyfikacja i wycena płatności opartych na akcjach, obowiązujący za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2018 r.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 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 pierwsze półrocze 2015 roku. Wpływ korekty prezentacyjnej na dane w opublikowanym sprawozdaniu za ten okres przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	dane porównawcze na dzień 30.06.2015	korekta	dane opublikowane na dzień 30.06.2015
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	49 674	-	49 674
Kapitał podstawowy	635	-	635
Akcje / udziały własne	-1 191	-	-1 191
Kapitał zapasowy	46 273	1 191	45 082
Pozostałe kapitały	809	-1 191	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	3 148	-	3 148
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	3 148	-	3 148
Pasywa razem	145 858	-	145 858

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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	45 082	-1 191	-	-	2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta prezentacji	-	1 191	-	-	-	-1 191	-	-
Saldo po zmianach	635	46 273	-1 191	-	-	809	4 296	49 499
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2015	-	1 323	-	-	-	-	-1 148	175
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 323	-	-	-	-	-1 323	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2015 roku	-	-	-	-	-	-	3 148	3 148
Saldo na dzień 30.06.2015	635	46 273	-1 191	-	-	809	3 148	49 674

Skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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.-30.06.2015	-	1 323	-	-	-	-	-1 148	175
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 323	-	-	-	-	-1 323	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2015 roku	-	-	-	-	-	-	3 148	3 148
Saldo na dzień 30.06.2015	635	45 082	-1 191	-	-	2 000	3 148	49 674

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W roku okresie pierwszego półrocza 2016 roku nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

5. ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres	za okres	od 01.01 do
	od 01.01 do 30.06.2016 PLN / akcję	od 01.01 do 31.12.2015 PLN / akcję	30.06.2015 PLN / akcję 3 148
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 484	5 820	3 148
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 484	5 820	3 148
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	0,20	0,47	0,25
- rozwodniony	0,20	0,47	0,25
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	0,20	0,47	0,25
- rozwodniony	0,20	0,47	0,25

6. SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku</i>			
Przychody ogółem	21 641	1 207	22 848
Sprzedaż na zewnątrz	21 641	1 207	22 848
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	15 781	1 482	17 263
Wynik segmentu	5 860	- 275	5 585

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nie przypisane do segmentów		
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży		2 610
Pozostałe przychody operacyjne		379
Pozostałe koszty operacyjne		222
Zysk z działalności operacyjnej		3 132
Przychody finansowe		92
Koszty finansowe		136
Zyski/straty z inwestycji		-
Zysk brutto		3 088

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 94,72% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym półroczu 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 półroczu 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 67,9%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw-Lotnisko w Warszawie- udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 11,5 %,

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku			
Przychody ogółem	20 852	589	21 441
Sprzedaż na zewnątrz	20 852	589	21 441

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	14 136	739	14 875
Wynik segmentu	6 716	-150	6 566
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			2 767
Pozostałe przychody operacyjne			235
Pozostałe koszty operacyjne			229
Zysk z działalności operacyjnej			3 805
Przychody finansowe			158
Koszty finansowe			8
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			3 955

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

7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 30 czerwca 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku i na dzień 30 czerwca 2015 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

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

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

8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2016 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 (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-1	-82	-1	-84
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016 roku	-	5	4	253	8	270

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2015 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
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-4	-	-159	-	-163
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-	-
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 30.06.2015 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	-	9	-	266	-	275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	348	-	348
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-120	-	-120
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-	-76	-	-79
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2015 roku	-	6	-	418	-	424

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

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

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

9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

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

W porównywalnym okresie roku ubiegłego ED invest S.A. nie dokonała odpisu wartości zapasów, należności czy pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 1 stycznia 2015 roku utworzone odpisy na należności wyniosły 2 650 tys. zł, na zapasy 1 344 tys. zł. W 2015 roku zostały utworzone odpisy : na zapasy w kwocie 314 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 roku i 30 czerwca 2016 roku odpisy na należności wyniosły 2 648 tys. zł , na zapasy 1 658 tys. zł.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2015 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 30.06.2015 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 30.06.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	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 niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2016 roku do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji.

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2015 roku	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*	275 762	276 262	-500
Razem	10 395 640	10 395 640	-

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 27 lipca 2016 roku.

11. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2015 wyniósł 5 820 248,07 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 1 czerwca 2016 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 1 238 668,70 zł na wypłatę dywidendy tj. 0,10 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 4 581 579,37 zł na kapitał zapasowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 2 sierpnia 2016 r., a wypłata nastąpi w dniu 30 listopada 2016 r.

12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonała emisji papierów dłużnych.

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 Goctaw 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 nastąpił w dniu 12 maja 2016 roku, zaś termin wykupu pozostałych 5 280 sztuk przypada w dacie 16 listopada 2016 roku.

13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

14. REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	40	-	126	19	4 279	4 464
Rezerwy utworzone	-	-	-	13	1 145	1 158
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-19	-	-19
Stan rezerw na dzień 30.06.2016 roku, w tym:	40	-	126	13	5 424	5 603
- rezerwy długoterminowe	40	-	-	-	5 424	5 464
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	126	13	-	139

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59	-	120	21	5 736	5 936
Rezerwy utworzone	40	-	126	19	2 103	2 288
Rezerwy wykorzystane (-)	-30	-	-	-	-3 560	-3 590
Rezerwy rozwiązane (-)	-29	-	-120	-21	-	-170
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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59	-	120	21	5 736	5 936
Rezerwy utworzone	-	-	-	13	1 303	1 316
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-	-21
Stan rezerw na dzień 30.06.2015 roku, w tym:	59	-	120	13	7 039	7 231
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	-	7 039	7 098
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	120	13	-	133

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015
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 30.06.2016 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 „Gocław-Lotnisko” 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 30 czerwca 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 „Gocław –Lotnisko”, 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2015 roku i posiada także na dzień 30 czerwca 2016 roku zobowiązania warunkowe z tytułu zawartej dnia 26 listopada 2015 roku 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:

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. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 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 przeznaczone 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 Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. Umowy zastawy 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)

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Z tyt. 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 30 czerwca 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1 605 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. 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,
- gwarancja de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 czerwca 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

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015
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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

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

16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2016

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2016r.	Zobowiązania na 30.06.2016r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2016r.	Zakupy w I pół. 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	9 748	-	-	-	-	-	12 453	-	-	220

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	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	7 579	-	-	-	-	-	25 775	-	-	348

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2015

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2015r.	Zobowiązania na 30.06.2015r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2015r.	Zakupy w I pół. 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem	-	7 725	-	-	-	-	-	14 429	-	-	213

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	30.06.2016	30.06.2015
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	480
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	117	146

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	30.06.2016	30.06.2015
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	50	123
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	19	24

19. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 30.06.2015
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	14	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 30.06.2015
Liczba pracowników przyjętych	0	1
Liczba pracowników zwolnionych	0	1
Razem	-	-

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 czerwca 2016 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki jednocześnie jest w przygotowaniu dokument informacyjny dotyczący emisji obligacji, która ma mieć miejsce w III- IV kwartale 2016 roku. Planowana wartość emisji to 20 000,0 tys. zł.

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2016r roku wynosił 270 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 75 tys. zł.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2016 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku, zwiększyły się o 541 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na koniec I półrocza 2016 roku, w stosunku do końca 2015 roku zmniejszyła się o 1 376 tys. zł (sprzedaż).

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2016 roku wyniosły 90 987 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 21 710 tys. zł w wyniku zwiększenia stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 4 698 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30.06.2016 roku wyniósł 117 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 21 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosił 11 361 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 3 018 tys. zł.

Stan krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji zmniejszył się w stosunku do końca poprzedniego roku o 1 320 tys. zł na skutek wykupu 20% obligacji w II kwartale 2016 roku.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.06.2016 roku wyniosły 1 627 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 480 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 145 tys. zł w stosunku do końca 2015 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.06.2016 roku wyniósł 292 tys. zł – saldo dotyczyło wyłącznie wkładów budowlanych wpłaconych na poczet budowy lokali w inwestycji ISKRA bud. B i D oraz C i F, w okresie od 31 grudnia 2015 roku do 30 czerwca 2016 roku uległo ono zwiększeniu o 292 tys. zł. Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.06.2016 wynosił 39 753 tys. zł i zwiększył się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 o 15 635 tys. zł na skutek wpłat dokonywanych przez nabywców na poczet zakupu lokali w inwestycji WILGA VII zad. 8.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.06.2016 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 32 tys. zł w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30.06.2016 roku wyniósł 2 425 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 1 315 tys. zł w wyniku częściowej spłaty.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2016 roku wyniosły 9 995 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 1 447 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2016 roku wyniosły 6 327 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 169 tys. zł.

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania na dzień 30.06.2016 roku wyniosły 1 726 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 1 120 tys. zł.

W I półroczu 2016 roku ED Invest S.A. osiągnęła zysk netto 2 484 tys. zł , niższy o 664 tys. zł od zysku osiągniętego w porównywalnym okresie 2015 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 30.06.2015
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	379	235
- refaktury	220	213
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	-	-
- rozwiązanie rezerw na koszty	18	21
- inne	141	1
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	379	235

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 30.06.2015
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	1
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
- zapasów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	222	228
- refaktury	207	213
- rezerwy na koszty	13	13
- inne	2	2
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	222	229

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2016	za okres od 01.01 do 30.06.2015
a) Odsetki	38	24
- bankowe	38	13
- inne	-	11
b) Pozostałe	54	134
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	54	134
Przychody finansowe ogółem	92	158

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2016	od 01.01 do 30.06.2015
a) Odsetki, prowizje bankowe	88	8
- odsetki i prowizje z tytułu pożyczek, kredytów bankowych	81	-
- odsetki, prowizje z tytułu obligacji	-	-
- odsetki z tytułu leasingu finansowego	7	8
b) Pozostałe koszty finansowe	48	-
- prowizje	23	-
- inne	25	-
Koszty finansowe ogółem	136	8

22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA

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

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

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

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

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

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016	za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015	za okres od 01-01-2016 do 30-06-2016	za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	22 848	21 441	5 216	5 186
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	17 263	14 875	3 941	3 598
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	3 132	3 805	715	920
Zysk (strata) brutto	3 088	3 955	705	957
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	2 484	3 148	567	761
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	2 484	3 148	567	761
Całkowity dochód netto za okres	2 484	3 148	567	761
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 037	7 413	1 378	1 793
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9	97	-2	23
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 009	-1 269	-687	-307
Przepływy pieniężne netto razem	3 018	6 241	689	1 510
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)	0,20	0,25	0,05	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,20	0,25	0,05	0,06

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.06.2015
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	126 798	107 938	145 858	28 652	25 329	34 774
Zobowiązania długoterminowe	9 672	8 341	29 914	2 186	1 957	7 132
Zobowiązania krótkoterminowe	63 536	47 252	66 270	14 357	11 088	15 800
Kapitał własny	53 591	52 345	49 674	12 110	12 283	11 843
Kapitał akcyjny	635	635	635	144	149	151
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,32	4,23	4,01	0,98	0,99	0,96
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,32	4,23	4,01	0,98	0,99	0,96

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

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.06.2016

4,4255

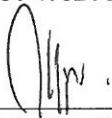
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

średni NBP 31.12.2015 4,2615
średni NBP 30.06.2015 4,1944

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

01.01-30.06.2016 4,3805
01.01-30.06.2015 4,1341

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



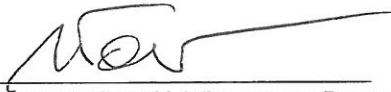
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Maria Kiszkiel-Kamecka, P.O. Głównej Księgowej

Warszawa, dnia 16.08.2016 roku