

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2017 ROKU

WARSZAWA, DNIA 20 MARCA 2018



1



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY).....	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
1.5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	10
2.	INFORMACJE OGÓLNE	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI.....	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ.....	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ ...	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.....	13
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	14
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI.....	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	21
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	30
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE	30
2.11.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	30
2.12.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	31
2.13.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH.....	31
2.14.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	32
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	33
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE	33
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	35
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY	37
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	38
4.5.	AKTYWA W LEASINGU	40
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH.....	41
4.8.	AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	41

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ	41
NALEŻNOŚCI FINANSOWE I POŻYCZKI	41
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	42
INSTRUMENTY POCHODNE	43
INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI	43
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY	43
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ⁴³	
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE	43
4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	45
4.10. ZAPASY	47
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	48
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	50
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY	51
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY	53
4.15. DYWIDENDY	54
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	55
4.17. POZOSTAŁE REZERWY	56
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	57
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	59
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ	59
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	60
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	62
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI	63
4.24. PODATEK DOCHODOWY	63
UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STAWKI PODATKOWEJ	64
ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY	64
4.25. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	65
4.26. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	66
4.27. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	69
4.28. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	73
4.29. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	75
4.30. ZATRUDNIENIE	76
4.31. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	77
4.32. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	78
4.33. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	78
4.34. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	79

 3 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwale	2 608	891	
Rzeczowe aktywa trwałe	632	186	4.4; 4.5
Należności	23	-	4.8; 4.11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 953	662	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	43	4.19
Aktywa obrotowe	117 788	69 893	
Zapasy	2 543	5 265	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	79 009	32 767	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 972	27 180	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	331	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 159	3 260	4.8;4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 105	1 090	4.19
Aktywa razem	120 396	70 784	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	54 126	52 046	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	4.14
Kapitał zapasowy	50 856	50 856	4.14
Pozostałe kapitały	1 263	808	4.14
Niepodzielony wynik finansowy	2 564	939	4.14
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 564	939	
Zobowiązania	66 270	18 738	
Zobowiązania długoterminowe	11 028	3 888	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	42	1 692	4.8; 4.18
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 636	-	4.8, 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	452	79	4.5; 4.8, 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe- kaucje	1 342	355	4.8, 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 694	1 690	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	72	4.16
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 803	-	4.19
Zobowiązania krótkoterminowe	55 242	14 850	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 235	428	4.8, 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	184	69	4.5; 4.8, 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	5 385	6 781	4.8, 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	10 543	1 457	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	475	478	4.8, 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	120	128	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	231	19	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 069	5 490	4.19
Pasywa razem	120 396	70 784	

 5 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres	za okres	Nr noty
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	48 599	37 425	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	2 127	1 501	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	45 843	35 924	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	629	-	
Koszt własny sprzedaży	39 252	29 076	
- od jednostek powiązanych	14 241	13 350	4.21
Koszt sprzedanych produktów	2 377	1 970	4.21
Koszt sprzedanych usług	36 259	27 106	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	616	-	4.21
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 347	8 349	
Koszty sprzedaży	1 064	1 008	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 740	4 196	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	500	641	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	581	2 139	4.21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 462	1 647	
Przychody finansowe	200	75	4.22
Koszty finansowe	385	459	4.22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 277	1 263	
Podatek dochodowy	713	324	4.24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 564	939	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto	2 564	939	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 564	939
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 564	939
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej na akcję</i>		
- podstawowy	0,21	0,08
- rozwodniony	0,21	0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcje</i>		
- podstawowy	0,21	0,08
- rozwodniony	0,21	0,08

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
	Zysk (strata) netto	2 564
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	2 564	939

Mr. [Signature] 7 [Signature]

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.12.2017	
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

1.5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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 01.01.2017	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2017								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	455	-455	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	2 564	2 564
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-112	-112
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2017	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 564	54 126

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	zloty polski (PLN)	
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2016	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta prezentacji	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2016	-	4 582	-	-	-	-	-4 881	-299
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	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	939	939
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2016	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	3 277	1 263
Korekty:	617	783
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	299	168
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-66	-
Odsetki, prowizje zapłacone	347	615
Inne korekty	37	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	3 894	2 046
Zmiana stanu zapasów	2 722	2 359
Zmiana stanu należności	-33 060	29 888
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	331	-
Zmiana stanu zobowiązań	8 675	-7 388
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34 601	-19 631
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	17 163	7 274
Zapłacony podatek dochodowy	-	-2 210
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 163	5 064
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-5	-9
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	66	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	61	-9
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 630	-
Spląty obligacji	-	-6 600
Spląty odsetek, prowizji od obligacji	-123	-420
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	1 397
Spląty kredytów i pożyczek	-871	-3 040
Spląty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek	-141	-159
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-252	-64
Odsetki zapłacone	-84	-13
Dywidendy wypłacone	-372	-1 239
Wpłaty dla Rady Nadzorczej	-112	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	675	-10 138
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 899	-5 083
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 260	8 343
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 159	3 260

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. 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.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2017 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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

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

W trakcie roku obrotowego 2017 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

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

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

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

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

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 20 marca 2018 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.


Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ


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

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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



13



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że roczne sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

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 2017 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2017 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2017 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie Spółki:

1. Zmiana MSR 12 „Podatek dochodowy”

Rada MSR uszczegółowiła zasady:

- ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku poniesienia przez jednostkę niezrealizowanych strat,
- kalkulacji przyszłych zysków podatkowych koniecznych, by ująć aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zmiana standardu nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

2. Zmiana MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”

Zmieniony standard wymaga od jednostek ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdania finansowego ocenić zmiany zadłużenia jednostki (tj. zmiany zaciągniętych pożyczek i kredytów). Informacje te Spółka zaprezentowała w nocie 4.25.

3. Zmiany MSSF 12 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”:

doprecyzowano, że ujawnienia dotyczące udziałów w innych jednostkach wymagane tym standardem obowiązują również wtedy, gdy udziały te są zaklasyfikowane jako przeznaczone do

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zbycia zgodnie z MSSF 5. Zmiana nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, gdyż nie posiada ona udziałów w innych jednostkach.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2017 roku:

1. Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Nowy standard zastąpi obecny MSR 39. Zmiany wprowadzone przez standard w rachunkowości instrumentów finansowych obejmują przede wszystkim:

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów; przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,
- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem,
- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym.

Spółka dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych. Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej z możliwością ujmowania zmiany wyceny w wyniku,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej z możliwością ujmowania zmiany wyceny w pozostałych całkowitych dochodach,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Pożyczki i należności

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 31 grudnia 2017 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9. Na bazie tej oceny Spółka jest zdania, iż aktywa finansowe klasyfikowane obecnie do kategorii pożyczek i należności (w tym należności



 15

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

z tytułu dostaw i usług oraz z tytułu kaucji) oraz środki pieniężne spełniają kryteria modelu biznesowego zakładającego utrzymywanie aktywów w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych, co powoduje wycenę według zamortyzowanego kosztu, więc zmiana standardu nie spowoduje zmiany stosowanych dotychczas w Spółce zasad wyceny.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, wyceniane według zamortyzowanego kosztu, muszą podlegać odpisowi z tytułu trąty wartości. MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania strat w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych w odróżnieniu od poprzednio stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazuje na koncepcji strat poniesionych. Zdaniem Spółki, zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie będzie miała istotnych konsekwencji w zakresie ostatecznej wysokości tworzonego odpisu z tytułu utraty wartości należności. Z uwagi na to, iż dotychczas Spółka rozpoznawała zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą (odpis na należności od Spółdzielni Mieszkaniowej z tyt. realizacji inwestycji Wilga VII zad. 8). Należności Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania, w związku z tym odpis z tytułu utraty wartości będzie wyliczany przez Spółkę na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oszacowanie ściągalności należności Spółki będzie ustalać na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości. W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowej (wartość bilansowa brutto 10 281 tys. zł) – głównego odbiorcy Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych (wartość bilansowa brutto 2 335 tys. zł),
- należności z tytułu kaucji (wartość bilansowa brutto 90 tys. zł).

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniósł 20 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosły 2 335 tys. zł, z czego 2 333 tys. zł było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności. W przypadku zastosowania podejścia zgodnego z MSSF 9, odpis aktualizujący wartość należności od dostawców pozostałych na dzień 31 grudnia 2017 roku byłby na tym samym poziomie.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą wpływu MSSF 9 na sprawozdania finansowe, wpływ nowych zasad dotyczących utraty wartości na wycenę należności handlowych Spółki jest nieistotny.

Środki pieniężne

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W związku ze spełnieniem warunków zaliczenia środków pieniężnych do wycenianych w zamortyzowanym koszcie, istnieje konieczność oszacowania wpływu ewentualnych odpisów zgodnie z metodologią oczekiwanej straty. Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym nadal będą wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Spółka nie posiada aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności oraz instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie również z nowymi zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w 2017 roku nie miały miejsca żadne renegocjacje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

2. Nowy MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Nowy standard zastąpi dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 zapewniając jeden spójny model ujmowania przychodów. Nowy 5-stopniowy model uzależniać będzie ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii. Spółka dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Standard ten określa zasady przedstawiania charakteru, kwot, rozkładu w czasie oraz niepewności co do przychodów i przepływów pieniężnych z umów z klientami i ma zastosowanie do wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w wysokości ceny transakcyjnej w momencie przekazania przyrzeczonych w umowie towarów lub usług na rzecz klienta, które ma miejsce wtedy, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tymi składnikami aktywów. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w świetle zawartej z klientem umowy, należy ujmować oddzielnie. Ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka dokonała analizy wpływu zastosowania MSSF 15 na sposób ujmowania przychodów z umów realizowanych przez nią w pięciu etapach, które są niezbędne z punktu widzenia prawidłowego ustalenia przychodów zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami. Analizę przeprowadzono od identyfikacji umowy, przez wskazanie pojedynczych zobowiązań i ustalenie cen, alokację ich do poszczególnych zobowiązań i ujęcie przychodu. Pierwszym krokiem dokonanym przez Spółkę była analiza różnic pomiędzy MSSF 15 a dotychczas obowiązującymi zasadami w obszarze ujmowania przychodów. W następnym kroku, Spółka dokonała agregacji realizowanych w 2017 r. umów z klientami w grupy, przyjmując, jako podstawowe kryterium łączenia, moment przeniesienia kontroli nad wytworzonymi aktywami. ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielnią wyniosły 95,2% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. Pozostałe 4,5% stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży produktów i towarów stanowiących lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji” oraz na osiedlu „Przy Dywizjonu 303”.

Powstałe z przeprowadzonej analizy grupy umów, zostały zweryfikowane pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. W oparciu o powyższe analizy, biorąc pod uwagę fakt, że moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

W ramach tego segmentu Spółka realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej na gruntach stanowiących jej własność. Umowy ze Spółdzielnią zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielnią dotyczą inwestycji realizowanej w kilku etapach. W związku z tym, że usługi (etapy) przyrzczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia. Przedmiotowe umowy nie zawierają elementu finansowania.

ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzczone w umowie usługi. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie (suma wpłat wkładów budowlanych, jakie powinny być wniesione przez nabywców lokali) i jest

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

alokowana do poszczególnych etapów przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowie nie są przewidziane żadne rabaty i upusty, w związku z czym Spółka nie przyjmuje zmiennej ceny transakcji, tylko stałą. Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrzeczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchyień. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia oraz na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Zgodnie z nowym standardem zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka dotychczas ujmowała przychody z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową przez określony przedział czasu rozliczając je jako kontrakty długoterminowe, tj. ustalając przychody metodą stopnia zaawansowania prac, który z kolei ustalany jest metodą kosztową na podstawie faktycznie poniesionych kosztów. Poniesione przez Spółkę koszty pozyskania kontraktu są ujmowane w jego budżecie i tym samym są ujmowane w wyniku finansowym przez okres realizacji inwestycji proporcjonalnie do przychodów. W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową, w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu, tj. tak, jak dotychczas.

- **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.


19


Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrządzone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne go zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyrządzonym składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest moment podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

Przeprowadzona przez Spółkę analiza realizowanych umów wykazała, iż nowe wytyczne MSSF 15 nie spowodują konieczności zmiany systemów w Spółce. Nowe przepisy, w przypadku ED invest S.A. nie wprowadzają zmian w dotychczasowym sposobie rozliczania umów z klientami, głównie z uwagi na to, iż w ramach jednej umowy zawieranej przez Spółkę z klientem świadczony jest jeden typ usługi realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

3. Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”
4. Nowy MSSF 16 „Leasing” - zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
5. Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” - zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
6. Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” - Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej. Zmiany obowiązują w momencie zastosowania MSSF 9.
7. Zmiany MSSF 1 i MSR 28 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016” - zmiany wejdą w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i nie będą miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki
8. Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” - zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
9. Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki” - interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
10. Nowa KIMSF 23 „Uncertainty over Income Tax Treatments” - interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.
11. Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts” - standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zarząd Spółki jest w trakcie oceny wpływu nowych standardów na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.8. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Istotne pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

Rozstrzygnięcie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych oraz na dzień sporządzenia rocznego 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

Budynki i budowle	10-25 lat
Maszyny i urządzenia	2-10 lat
Środki transportu	2-10 lat
Komputery	1,5-6 lat
Pozostałe	2-10 lat

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 jest 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, czek i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Zapasy

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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


 23
 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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 odroczone, 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).

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

 27 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 ściągalsności 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 poprzez podpisanie aktu notarialnego.

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

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

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mogą różnić się od oszacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2017 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 najistotniejszej 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 na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2017 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	31.12.2017	31.12.2016
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	79 009	32 767

 29 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 972	27 180
Zapasy	2 543	5 265
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	10 543	1 457
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	46 242	35 924
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	35 914	27 106
Amortyzacja za okres	299	168
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3 694	1 690
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 953	662
Pozostałe rezerwy	410	219

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządza się w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Spółka przedstawia także w odniesieniu do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący.

2.10. SEGMENTY OPERACYJNE

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

2.11. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.12. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.13. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

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

2.14. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

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

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2017 nie dokonywano korekt błędów.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku dokonano korekty prezentacji wyceny zawieszono projektu przenosząc wycenę z „Należności z tytułu umów o usługę budowlaną” do pozycji „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” oraz dokonano korekty prezentacji otrzymanych zaliczek na poczet sprzedaży lokali w działalności deweloperskiej przenosząc z pozycji „Zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług” do „Krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych”.

Różnice prezentacyjne na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2016	Powinno być na dzień 31.12.2016	Różnica
Aktywa			
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	33 789	32 767	-1 022
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	68	1 090	1 022

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2016	Powinno być na dzień 31.12.2016	Różnica
Pasywa			
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	7 065	6 781	-284
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 206	5 490	284

Wyszczególnienie	Było za okres 01.01- 31.12.2016	Powinno być na dzień 01.01- 31.12.2016	Różnica
<i>W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:</i>			
Zmiana stanu należności	28 866	29 888	1 022
Zmiana stanu zobowiązań	-7 104	-7 388	-284
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-18 893	-19 631	-738

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

4.1. SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</i>			
Przychody ogółem	45 844	2 755	48 599
Sprzedaż na zewnątrz	45 844	2 755	48 599
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	36 259	2 993	39 252
Wynik segmentu	9 585	-238	9 347
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 804
Pozostałe przychody operacyjne			500
Pozostałe koszty operacyjne			581
Zysk z działalności operacyjnej			3 462
Przychody finansowe			200
Koszty finansowe			385
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			3 277

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

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 95,2% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2017 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E – udział w kosztach 61,1%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 13,4%.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</i>			
Przychody ogółem	35 924	1 501	37 425
Sprzedaż na zewnątrz	35 924	1 501	37 425
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	27 106	1 970	29 076
Wynik segmentu	8 818	-469	8 349
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 204
Pozostałe przychody operacyjne			641
Pozostałe koszty operacyjne			2 139
Przychody finansowe			75
Koszty finansowe			459
Zyski/straty z inwestycji			-
Zysk brutto			1 263

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 95,2% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2017 roku.

Główni dostawcy Spółki

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 57,7%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 24,2%.

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
	wartość netto ogółem, w tym:	wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne ogółem	-	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Wartości niematerialne	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-

4.3. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Grunty	-	-
Budynki i budowle	3	4
Maszyny i urządzenia	3	4
Środki transportu	620	170
Pozostałe środki trwałe	6	8
Wartość bilansowa netto	632	186
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	632	186
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	632	186

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2017 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	-	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	740	-	745
Amortyzacja (-)	-	-1	-6	-290	-2	-299
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	-	3	3	620	6	632

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2016 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-165	-1	-168
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	4	4	170	8	186

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	24	1 186	9	-	1 269
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-47	-21	-566	-3	-	-637
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	-	3	3	620	6	-	632
<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	50	19	648	9	-	726
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-46	-15	-478	-1	-	-540
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	4	4	170	8	-	186

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu finansowego bilansowo. Zwiększenie stanu środków transportu w kwocie 740 tys. zł dotyczy leasingu.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony, w związku z czym nie ma możliwości wskazania łącznej wartości przyszłych minimalnych opłat z tego tytułu. W 2017 roku Spółka ujęła w wyniku koszty opłat z tytułu czynszu na kwotę 128 tys. zł

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W 2017 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.5. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	1 066	-	1 066
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-473	-	-473
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	-	-	-	593	-	593
<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	528	-	528
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-400	-	-400
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	-	-	-	128	-	128

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała 3 samochody w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Nr 193085 z dnia 29 stycznia 2015 roku
 - Leasingodawca – Millennium Leasing Sp. z o. o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL
- Nr 245437 z dnia 9 marca 2017 roku
 - Leasingodawca – Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o. o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL
- Nr 245088 z dnia 9 marca 2017 roku
 - Leasingodawca – Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o. o.
 - okres leasingu - 48 miesięcy
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	233	184	77	69
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	514	452	80	79
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	747	636	157	148
Koszty finansowe	-111	-	-9	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	636	636	148	148

4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

NALEŻNOŚCI FINANSOWE I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe:		
Należności i pożyczki długoterminowe	23	-
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13 932	26 457
Kwoty zatrzymane (kaucje)	40	75
Należności i pożyczki krótkoterminowe	13 972	26 532
Należności i pożyczki, w tym:	13 972	26 532
Należności finansowe	10 302	26 532
Pożyczki	-	-


 41

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień		Wartość godziwa na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA FINANSOWE				
Środki pieniężne	21 159	3 260	21 159	3 260
Pozostałe należności	63	75	63	75
Należności z tyt. dostaw i usług	10 262	26 457	10 262	26 457
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	636	148	636	148
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	1 277	2 120	1 277	2 120
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 636	-	2 636	-
Zobowiązania handlowe	5 385	6 781	5 385	6 781
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 648	751	1 648	751

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

Kategorie instrumentów finansowych zgodnie z MSR 39.

W Spółce wystąpiły jedynie poniższe kategorie instrumentów finansowych:

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

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: Pozycja nie występuje</i>				
<i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: Pozycja nie występuje</i>				
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje</i>				

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nie dotyczy.

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</i>				
Kredyty w rachunku bieżącym	-	8	-	-
Pożyczki	1 235	428	42	1 692
Dłużne papiery wartościowe	-	-	2 636	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	184	69	452	79
Sumy zatrzymane - kaucje	305	396	1 342	355
Pozostałe zobowiązania (z tytułu dostaw)	5 385	6 781	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	7 109	7 682	4 472	2 126
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: nie występują				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	7 109	7 682	4 472	2 126

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenia:		

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe		Zobowiązania wartości bilansowa
	6 do 12 m-cy		3 do 5 lat		
	do 6 m-cy	1 do 3 lat	powyżej 5 lat		
Stan na 31.12.2017					
Pożyczki	494	741	42	-	1 277
Dłużne papiery wartościowe	-	-	2 636	-	2 636
Leasing finansowy	130	54	452	-	636
Kaucje zatrzymane	305	-	1 342	-	1 647
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 385	-	-	-	5 385
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 314	795	4 472	-	11 581
Stan na 31.12.2016					
Pożyczki	-	428	1 692	-	2 120
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	34	35	79	-	148
Kaucje zatrzymane	396	-	-	355	751
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 781	-	-	-	6 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	7 211	463	1 771	355	9 800

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	po przeliczeniu		po przeliczeniu	
	w walucie	w walucie	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	11 581	11 581	9 800	9 800
Zobowiązania finansowe RAZEM	11 581	11 581	9 800	9 800

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	51*	1 235	PLN
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	1 500	PLN	26.02.2018	WIBOR 1M + stała marża banku 3,0 p.p.	-	-	PLN
Razem	5 300				51	1 235	

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

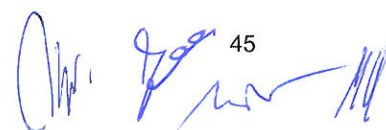
KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	1 729*	420	PLN
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	1 500	PLN	26.02.2017	WIBOR 1M + stała marża banku 3,0 p.p.	-	8	PLN
Razem	5 300				1 729	428	

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 028	-2 915
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	662	1 364
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	1 690	4 279
Zmiany w ciągu roku:	713	1 887
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	713	1 887
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego		
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-1 741	-1 028

 45

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres	za okres
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	1 953	662
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	3 694	1 690

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2017 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	14	-2	-	12
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	24	-2	-	22
- opisy aktualizujące wartość zapasów	620	-205	-	415
- koszty audytu i inne	4	40	-	44
- strata podatkowa	-	1 460	-	1 460
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	662	1 290		1 953

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2016 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2016 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	7	7	-	14
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	24	-	-	24
- opisy aktualizujące wartość zapasów	315	305	-	620
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	1 014	-1 014	-	-
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 364	-702		662

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2017 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	1 690	1 962	-	3 652
- dyskonto zobowiązań z tyt. kaucji	-	42	-	42
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	1 690	2 004	-	3 694

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2016 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejęciowych	Stan na 31.12.2016 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	4 279	-2 589	-	1 690
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	4 279	-2 589	-	1 690

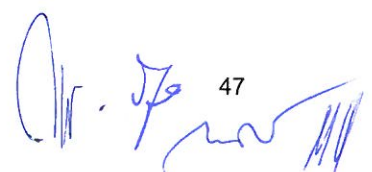
Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji innych całkowitych dochodów we wszystkich prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpił.

4.10. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Wyroby gotowe	2 543	4 654
Towary	-	611
Wartość bilansowa netto	2 543	5 265

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

 47

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość wyrobów gotowych ujętych w 2017 roku jako koszt – 2 377 tys. zł.

Wartość towarów ujętych w 2017 roku jako koszt – 611 tys. zł.

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Wyszczególnienie	Odpis aktualizujący wyroby gotowe	Odpis aktualizujący towary	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku			
Stan na dzień 01.01.2017 roku	2 857	408	3 265
Odpisy utworzone	-	-	-
Odpisy wykorzystane w związku ze sprzedażą (-)	-674	-408	-1 082
Odpisy rozwiązane (-)	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2017 roku	2 183	-	2 183

Wyroby gotowe stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z Banku Ochrony Środowiska S.A., o czym poinformowano w nocie nr 4.26.

4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Należności finansowe	23	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	23	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	23	-
Należności niefinansowe	-	-
Razem należności długoterminowe	23	-

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Należności finansowe	10 302	26 532
Należności z tyt. dostaw i usług	12 615	28 790
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 353	-2 333
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	10 262	26 457
Kwoty zatrzymane (kaucje)	90	75
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-50	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	40	75

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
Należności niefinansowe	82 679	33 746
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	-	623
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji	-	331
Przedpłaty i zaliczki	3 985	340
Należności niefinansowe z tytułu umów o usługę budowlaną	79 009	32 767
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-315
Razem należności	92 981	60 278

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	95 699	95 699	62 926	62 926
Razem		95 699		62 926

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Stan na początek okresu	2 648	2 648
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	70	-
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Stan na koniec okresu	2 718	2 648

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

 49

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	10 282	2 333	26 457	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-20	-2 333	-	-2 333
Pozostałe należności finansowe	40	50	75	
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe	10 302	-	26 532	-

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
Zaległe należności z tytułu dostaw i usług	-	-
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	-
Zaległe pozostałe należności finansowe	-	-
- do 1 miesiąca	-	-
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	-	-
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	-
- powyżej roku	-	-
Zaległe należności finansowe	-	-

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły należności przeterminowane nieobjęte odpisem.

4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
a) w walucie polskiej	21 159	3 260
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	562	376
- środki pieniężne w kasie	26	71
- depozyty krótkoterminowe	20 572	2 813
b) w walutach obcych	-	-
c) w walutach obcych (po przeliczeniu na zł)	-	-
Razem	21 159	3 260

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość księgową powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

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

4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.


Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiała się następująco:

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

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	łącznie wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,11%	28,11%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	20,69%	20,69%
Marek Uzdownski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 852 662	96 633	14,57%	14,57%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

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


 51

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,11%	28,11%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	20,69%	20,69%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni	1 852 662	96 633	14,57%	14,57%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	2 553 160	1 017 623
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 560 018	69 000
Marek Uzdowski	2 003 100	2 503 100	-500 000
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 503 100	-500 000
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 852 662	1 939 285	-86 623
Razem	12 705 054	12 705 054	-

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2017 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 852 662	1 852 662	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2017 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku. Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.
Stan na początek okresu	50 856	46 274
Zwiększenia (podział zysku)	-	4 582
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	50 856	50 856
- nadwyżka wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną (agio)	19 316	19 316
- kapitał zapasowy z zysków zatrzymanych	31 540	31 540

AKCJE WŁASNE

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.
Stan na początek okresu	-1 192	-1 192
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	-1 192	-1 192

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.
Stan na początek okresu	808	808
Zwiększenia – podział wyniku finansowego	455	-
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	1 263	808
- kapitał rezerwowy utworzony na wykup akcji własnych	808	808
- kapitał rezerwowy na otworzony z zysków zatrzymanych	455	-

ZYSKI ZATRZYMANE

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Stan na dzień 31.12.2016 r.
Stan na początek okresu	939	5 820
Zwiększenia	2 564	939
Zmniejszenia	-939	-5 820
Stan na koniec okresu	2 564	939

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2017 roku w wysokości 2 564 tys. zł, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2016 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 372 tys. zł, na kapitał rezerwowy w wysokości 455 tys. zł i na wypłatę wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki w wysokości 112 tys. zł.

4.15. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2016 wyniósł 938 596,79 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 7 czerwca 2017 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 371 600,61 zł na wypłatę dywidendy, tj. 0,03 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 112 263,20 zł na wypłatę wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki,
- zysk w kwocie 454 732,98 zł na kapitał rezerwowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 16 czerwca 2017 r., a wypłata nastąpiła w dniu 3 lipca 2017 r.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Koszty wynagrodzeń	2 907	2 597
Koszty ubezpieczeń społecznych	351	314
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	-	34
- rezerwa na odprawy emerytalne	-	32
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	-	2
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	88	115
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 346	3 060

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na odprawy emerytalne	59	72	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	115	128
Rezerwy na premie	-	-	5	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	59	72	120	128

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku				
Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku	72	128	-	200
Rezerwy utworzone	-	-	5	-
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-13	-13	-	-26
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku, w tym:	59	115	5	179
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	59
- rezerwy krótkoterminowe	-	115	5	120

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku			
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	40	126	166
Rezerwy utworzone	32	128	160
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-126	-126
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:	72	128	200
- rezerwy długoterminowe	72		72
- rezerwy krótkoterminowe		128	128

4.17. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	231	19
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	-	-	231	19

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka utworzyła rezerwę na koszty badania sprawozdania finansowego w wysokości 24 tys. zł oraz na koszty czynszów dotyczących inwestycji Wilga VII zad. 8 w wysokości 207 tys. zł.

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

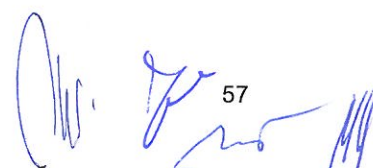
Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku	-	-	19	19
Rezerwy utworzone	-	-	231	231
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-19
Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku, w tym:	-	-	231	231
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	231	231
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	-	-	19	19
Rezerwy utworzone	-	-	19	19
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-19
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:	-	-	19	19
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	19	19

4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Zobowiązania finansowe	4 472	2 126
Pożyczki i kredyty bankowe	42	1 692
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 342	355
Inne zobowiązania finansowe	452	79
Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	2 636	-
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	4 472	2 126

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	4 472	4 472	2 126	2 126
		4 472		2 126

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe	7 110	7 674
Pożyczki i kredyty bankowe	1 235	428
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 385	6 781
Kwoty zatrzymane (kaucje)	306	396
Inne zobowiązania finansowe	184	69
Zobowiązania niefinansowe	10 712	1 539
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	169	82
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	10 543	1 457
Razem zobowiązania	17 822	9 213

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

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017		na dzień 31.12.2016	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	17 822	17 822	9 213	9 213
		17 822		9 213

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	54	27
- gwarancje	-	42	26	38
- inne rozliczenia	-	1	1 024	1 025
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	43	1 104	1 090
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wpłacone zaliczki)	2 803	-	37 069	5 490
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 803	-	37 069	5 490

4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	280 345	80 314
Zmiany	-9 407	2 267
Łączna kwota przychodów z umowy	270 938	82 581
Koszty poniesione do dnia bilansowego	49 243	22 415
Koszty pozostające do realizacji umowy	154 104	36 385
Szacunkowe łączne koszty umowy	203 347	58 800
Szacunkowe zyski	67 591	23 781
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	38 798	5 206
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	49 243	22 415
Wynik ujęty do dnia bilansowego	14 640	8 895
Przychody szacowane na dzień bilansowy	79 009	32 767
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy	79 009	32 767
Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy	10 543	1 457

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2017 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F – 99,36 %
- Iskra VI etap II bud. E – 36,30 %
- Orlik ul. Rogalskiego – 9%
- Orlik Jantar bud. E – 8%
- Orlik Jantar bud. D – 8%
- Wilga ul. Umińskiego bud. A – 8%
- Wilga ul. Umińskiego bud. C – 9%

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Iskra VI etap II bud. B,D,C,F – 54,3 %
- Iskra VI etap II bud. E – 15 %

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

Na dzień 31.12.2017 i 31.12.2016 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Działalność budowlana	45 844	35 924
Działalność deweloperska	2 755	1 501
Przychody ze sprzedaży ogółem	48 599	37 425

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Odbiorcy krajowi	48 599	37 425
Odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	48 599	37 425

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

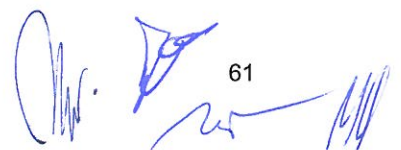
Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Amortyzacja	299	168
Zużycie materiałów i energii	282	205
Usługi obce	28 265	32 594
Podatki i opłaty	28	63
Wynagrodzenia	2 907	2 597
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	439	429
Pozostałe koszty rodzajowe	1 026	1 157
Koszty według rodzaju razem	33 246	37 213
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	616	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	11 194	-2 933
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	45 056	34 280

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Dostawcy krajowi	45 056	34 280
Dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	45 056	34 280

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	66	-
b) Pozostałe, w tym:	434	641
- refaktury	368	482
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	19
- spisanie zobowiązań	57	-
- inne	9	140
Pozostałe przychody operacyjne razem	500	641



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
a) Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	70	1 607
- zapasów	-	1 607
- należności	70	-
c) Pozostałe, w tym:	511	532
- utworzenie rezerw	14	53
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
- refaktury	376	478
- inne	121	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	581	2 139

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	58	71
Pożyczki i należności	1	4
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	59	75
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	141	-
Przychody finansowe ogółem	200	75

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Koszty odsetek i prowizji dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	52	13
Pożyczka hipoteczna	141	159
Dłużne papiery wartościowe	123	110
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	316	282
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: – Pozycja nie występuje		

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres	za okres
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	37	163
Inne koszty finansowe	32	14
Koszty finansowe ogółem	385	459

4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

4.24. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Podatek bieżący	-	2 210
Podatek odroczony	713	-1 886
Korekty bieżącego podatku za poprzednie okresy	-	-
Razem:	713	324

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	3 277	1 263
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	-10 964	10 371
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-46 435	-18
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	35 670	2 187
Korekty zwiększające przychody podatkowe	-	35 487
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-199	-21 948
Odliczenie straty podatkowej	-	-5 337
Podstawa opodatkowania	-7 687	11 634
Podatek dochodowy	-	2 210

 63

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STAWKI PODATKOWEJ

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	3 277	1 263
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	623	240
Efekt podatkowy przychodów niebędących przychodami według przepisów podatkowych	-8 822	6 739
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów według przepisów podatkowych	6 739	-3 754
Efekt podatkowy strat poniesionych w danym okresie	1 460	
Efekt podatkowy odliczonej straty podatkowej	-	-1 015
Podatek bieżący	-	2 210
Podatek odroczony	713	-1 866
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	713	324
Efektywna stawka podatkowa	21,8%	25,7%

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 564	939
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,21	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,21	0,08
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	2 564	939
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,21	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,21	0,08

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

4.25. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Korekty:		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	299	168
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-66	-
Koszty odsetek	348	615
Inne korekty	37	-
Korekty razem	618	783
Zmiana stanu zapasów	2 722	2 359
Zmiana stanu należności	-33 060	29 888

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres	za okres
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	331	-
Zmiana stanu zobowiązań	8 675	-7 388
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34 602	-19 631
Zmiany w kapitale obrotowym	13 270	5 228

Pozycja	Stan na 31.12.2016	Zaciągnięcie	Splata	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Stan na 31.12.2017
Pożyczki długoterminowe	2 112	-	-863	28	1 277
Kredyty krótkoterminowe	8	-	-8	-	-
Wyemitowane obligacje długoterminowe	-	2 630	-	6	2 636

WYJAŚNIENIE POZYCJI „INNE KOREKTY”

Pozycja	Wycena zobowiązań z tyt. pożyczki wg SCN	Wycena obligacji wg SCN	Wycena należności z tyt. kaucji wg SCN	Razem
Inne korekty	28	6	3	37

WYJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY ZMIANĄ BILANSOWĄ A ZMIANĄ STANU WYKAZANĄ W RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Pozycja	Zmiana stanu bilansowa	Wycena należności z tyt. kaucji wg SCN	Zmiana stanu w rachunku przepływów pieniężnych
Zmiana stanu należności	-33 057	-3	-33 060

4.26. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	3 082	3 082
Jednostki pozostałe razem	3 082	3 082
Zobowiązania warunkowe ogółem	3 082	3 082

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

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. Weksłem in blanco z deklaracją wekslową
3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

W dniu 9 lutego 2018 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 2 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 25.02.2019 roku oraz zwiększający limit do 3 000 tys. zł.

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł. Kwota do spłaty na dzień 31.12.2017 roku wynosiła 1 286 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. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę 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,



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zabezpieczenie obligacji na dzień 31.12.2017 roku

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest S.A. są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wiarygodności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu na dzień 31.12.2017 roku

- W dniu 11 kwietnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. C,F,B,D Iskra VI, tj. ok. 1 555 tys. zł.
- W dniu 1 sierpnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. E Iskra VI, tj. ok. 929 tys. zł.

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANÝCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>		
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	3 351	3 351
<i>Od pozostałych jednostek:</i>		
Otrzymanych gwarancji de minimis BGK	900	900

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania warunkowe ogółem	4 251	4 251
-------------------------------	-------	-------

Otrzymane gwarancje według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1 746 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8 , ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 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.

Ponadto według stanu na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku Spółka Ed invest S.A. posiadała otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A., tj. do 900 tys. zł.

4.27. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to pożyczka służąca pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, umowy

leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokata krótkoterminowa. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka otrzymała pożyczkę hipoteczną oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej, oraz posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko kredytowe

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

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

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	13 972	27 180
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 159	3 260
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	3 083	3 083
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	38 214	33 523

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

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

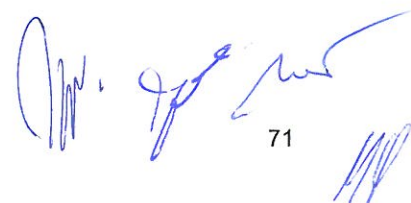
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	10 283	2 333	26 457	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-20	-2 333	-	-2 333
Należności z tytułu dostaw i usług netto	10 263	-	26 457	-
Pozostałe należności finansowe	40	50	75	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	40	-	75	-
Należności finansowe	10 303	-	26 532	-

Wyszczególnienie	31.12.2017		31.12.2016	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	-	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	-	-	-	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	-	-
powyżej roku	-	-	-	-
Zaległe należności finansowe	-	-	-	-

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



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania (wartość bilansowa)
	do 6 m- cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2017						
Pożyczki	494	741	42			1 277
Dłużne papiery wartościowe			2 636			2 636
Leasing finansowy	130	54	452			636
Kaucje zatrzymane	306		1 342			1 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 385					5 385
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 315	795	4 472	-	-	11 582
Stan na 31.12.2016						
Pożyczki	-	428	1 692	-	-	2 120
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Leasing finansowy	34	35	79	-	-	148
Kaucje zatrzymane	396	-	-	355	-	751
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 781	-	-	-	-	6 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	7 211	463	1 771	355	-	9 800

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31.12.2017 roku i 31.12.2016 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza spłacać bieżące zobowiązania z tytułu kredytu w BOŚ Banku z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych i zrealizowanych inwestycjach.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.28. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

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

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Ustugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiązany z Ed invest S.A. poprzez powiązania osobowe.

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

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

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

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Wynagrodzenia Zarządu	1 280	1 020
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	432	271
Świadczenia razem	1 712	1 291



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	
Poziom zaokrąglenie:		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2017

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2017r.	Zobowiązania na 31.12.2017r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Zakupy w 2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	3 847	-	-	-	-	20 342	-	-	368

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2016

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2016r.	Zobowiązania na 31.12.2016r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Zakupy w 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane	udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	5 603	-	-	-	-	21 460	-	-	482

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2017 roku za rok 2016 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 372 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 112 tys. zł.

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2016 roku za rok 2015 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 1 011,9 tys. zł, członkowie Rady Nadzorczej 27,6 tys. zł.

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.29. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

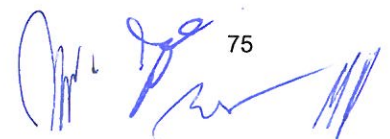
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	425	23	448
Jerzy Dyrzcz	425	37	462
Marek Uzdowski	185	-	185
Zbigniew Wasilewski	185	-	185
Razem	1 220	60	1 280
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	76	12	88
Henryk Kacprzak	67	11	78
Edyta Rytel	58	7	65
Krzysztof Mikołajczyk	58	9	67
Bartłomiej Bieleninnik	58	9	67
Robert Fijołek	58	9	67
Razem	375	57	432

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	24	384
Jerzy Dyrzcz	360	36	396
Marek Uzdowski	120	-	120
Zbigniew Wasilewski	120	-	120
Razem	960	60	1 020
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	48	8	56
Henryk Kacprzak	42	7	49
Edyta Rytel	36	5	41
Krzysztof Mikołajczyk	36	6	42
Bartłomiej Bieleninnik	36	6	42
Robert Fijołek	36	6	42
Razem	234	38	272

75



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	53	23
Jerzy Dyrzcz	83	30
Razem	136	53
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Razem	136	53
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia 2017 roku</i>		
Zofia Egierska	20	-
Jerzy Dyrzcz	-	-
Razem	20	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2017 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	3 570 783
Jerzy Dyrzcz	2 629 018
Marek Uzdowski	2 003 100
Zbigniew Wasilewski	2 003 100
Robert Fijolek*	285 762
Razem	10 491 763

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 2 lutego 2018 roku.

4.30. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	14	14

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Liczba pracowników przyjętych	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	1	-

4.31. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	24	19
Przegląd sprawozdań finansowych	35	35
Doradztwo rachunkowe	-	3
Pozostałe usługi	3	8
Razem	62	65

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2017 rok:


- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (zawarta 19 kwietnia 2017r.) obejmująca przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2017 r. - termin realizacji do 8 maja 2017r., wartość netto – 11 tys. zł.,
- Umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 5 czerwca 2017 r.) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok – termin realizacji do 19 marca 2018r., wartość netto – 24 tys. zł.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017r. do 30 czerwca 2017 r. – termin realizacji do 21 sierpnia 2017 r., wartość netto – 13 tys. zł.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r. – termin realizacji do 13 listopada 2017 r., wartość netto – 11 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2017:

- zlecenie wykonania usługi przez SWG Podatki Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2017 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych za 2016 rok – termin realizacji 31 maja 2017 r. – wartość netto 3 tys. zł.

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2016 rok:

- umowa z SWGK Audył Sp. z o.o. (zawarta 14 marca 2016r.) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2016 r. – termin realizacji do 28 lutego 2017r., wartość netto – 19 tys. zł;



77

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2016 r. termin realizacji do 31 października 2016r., wartość netto – 11 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2016 r. - termin realizacji do 10 sierpnia 2016r., wartość netto – 13 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2016 r. - termin realizacji do 5 maja 2016r., wartość netto – 11 tys. zł.

Umowy na pozostałe usługi w roku 2016:

- umowa z SWG Audył Sp. z o.o. zawarta 17 grudnia 2015 roku na wydanie opinii niezależnego Biegłego Rewidenta w zakresie ustalenia charakteru środków na budowę urządzeń wodno-kanalizacyjnych (przyłącza wodociągowego przy inwestycji Iskra VI bud. A)– termin realizacji 15 stycznia 2016 r. – wartość netto 4 tys. zł.
- umowa z SWG Audył Sp. z o.o. zawarta 30 września 2016 roku na wydanie opinii niezależnego Biegłego Rewidenta w zakresie ustalenia charakteru środków na budowę urządzeń wodno-kanalizacyjnych (przewodu wodociągowego przy inwestycji Wilga VII zad. 8)– termin realizacji 7 października 2016 r. – wartość netto 4 tys. zł.
- zlecenie wykonania usługi przez SWG Podatki Sp. z o.o. z dnia 21 marca 2016 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych za 2015 rok – termin realizacji 31 maja 2016 r. – wartość netto 3 tys. zł.

4.32. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2017 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych, ani inne istotne zdarzenia.

4.33. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.34. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	31.12.2017	31.12.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1709	4,424
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2447	4,3757
Najwyższy kurs w okresie	4,4157 z dn. 02.01.2017	4,5035 z dn. 06.12.2016
Najniższy kurs w okresie	4,1709 z dn. 29.12.2017	4,2355 z dn. 04.04.2016

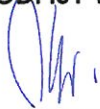
WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2017

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	48 599	37 425	11 449	8 553
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 462	1 647	816	376
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 277	1 263	772	289
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 564	939	604	215
Zysk (strata) netto	2 564	939	604	215
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,21	0,08	0,05	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,21	0,08	0,05	0,02
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 163	5 064	4 043	1 157
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	61	-9	14	-2
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	675	-10 138	159	-2 317
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 899	-5 083	4 217	-1 162
Średni kurs PLN / EUR*	-	-	4,2447	4,3757

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	120 396	70 784	28 866	16 000
Zobowiązania długoterminowe	11 028	3 888	2 642	879
Zobowiązania krótkoterminowe	55 242	14 850	13 243	3 357
Kapitał własny	54 126	52 046	12 977	11 764
Kapitał podstawowy	635	635	152	144
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,37	4,20	1,05	0,95
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,03	0,10	-	0,02
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	-	-	4,1709	4,424

POBPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



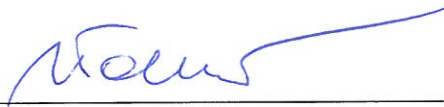
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Maria Kamecka - Kiszkiel, Księgowa

Warszawa, dnia 20 marca 2018 roku