


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO 30 CZERWCA 2018 ROKU

WARSZAWA, DNIA 21 SIERPNI 2018 ROKU

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more complex and appears to be 'M. J. ...', while the signature on the right is simpler and appears to be 'J. ...'.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	3
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	11
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	11
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	12
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	26
5. ZYSK NA AKCJĘ.....	26
6. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I SEGMENTY OPERACYJNE.....	26
7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	29
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	29
9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW.....	30
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	31
11. DYWIDENDY.....	33
12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH.....	33
13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	33
14. REZERWY.....	34
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	36
16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA.....	39
17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	40
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	41
19. ZATRUDNIENIE.....	41
20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	41
21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW.....	41
22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA.....	44
23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	44
24. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM).....	44
25. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA.....	44
26. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW.....	44
27. INFORMACJE O POSTĘPOWANIACH PRZED SĄDEM LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017	Nr noty
<i>Pasywa</i>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>53 896</b>	<b>54 126</b>	<b>51 765</b>	
Kapitał podstawowy	635	635	635	10
Akcje/udziały własne	-1 192	-1 192	-1 192	
Kapitał zapasowy	50 856	50 856	50 856	
Pozostałe kapitały	2 464	1 263	1 263	
Niepodzielony wynik finansowy	1 133	2 564	203	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 133	2 564	203	
<b>Zobowiązania</b>	<b>35 304</b>	<b>66 270</b>	<b>36 218</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>6 550</b>	<b>11 028</b>	<b>9 938</b>	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	42	1 208	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 611	2 636	2 635	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	396	452	505	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 508	1 342	586	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 975	3 694	2 404	14
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	59	72	14
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	2 803	2 528	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>28 755</b>	<b>55 242</b>	<b>26 280</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	965	1 235	914	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	109	184	214	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 162	5 385	6 525	
Zobowiązania z tytułu umowy (o usługę budowlaną)	13 138	10 543	3 159	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	1 320	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	382	475	495	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	55	120	128	14
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	976	231	13	14
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 648	37 069	14 832	
<b>Pasywa razem</b>	<b>89 200</b>	<b>120 396</b>	<b>87 983</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

28. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) ..... 45

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017	Nr noty
Aktywa				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 020</b>	<b>2 608</b>	<b>2 139</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	509	632	804	8
Należności	225	23	22	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 237	1 953	1 290	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	49	-	23	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>87 180</b>	<b>117 788</b>	<b>85 844</b>	
Zapasy	188	2 543	4 897	
Aktywa z tytułu umów (o usługę budowlaną)	40 778	79 009	50 042	
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	9 045	13 972	22 042	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 053	21 159	7 729	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 116	1 105	1 134	
<b>Aktywa razem</b>	<b>89 200</b>	<b>120 396</b>	<b>87 983</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.01 do 30.06.2017	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>17 351</b>	<b>48 599</b>	<b>17 500</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 445	2 127	299	
Przychody netto ze sprzedaży usług	14 906	45 843	17 201	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	629	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>13 226</b>	<b>39 252</b>	<b>14 031</b>	
- od jednostek powiązanych	3 026	14 241	4 343	
Koszt sprzedanych produktów	2 443	2 377	477	
Koszt sprzedanych usług	10 783	36 259	13 554	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	616	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 125</b>	<b>9 347</b>	<b>3 469</b>	
Koszty sprzedaży	431	1 064	487	
Koszty ogólnego zarządu	2 295	4 740	2 540	
Pozostałe przychody operacyjne	354	500	182	21
Pozostałe koszty operacyjne	201	581	195	21
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 554</b>	<b>3 462</b>	<b>429</b>	
Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	-	-	-	
Przychody finansowe	107	200	51	21
Koszty finansowe	223	385	191	21
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 437</b>	<b>3 277</b>	<b>289</b>	
Podatek dochodowy	304	713	86	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 133</b>	<b>2 564</b>	<b>203</b>	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>1 133</b>	<b>2 564</b>	<b>203</b>	

### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 31.12.2017 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 30.06.2017 PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 133	2 564	203
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 133	2 564	203
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387	12 387
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej			
- podstawowy	0,09	0,21	0,02
- rozwodniony	0,09	0,21	0,02
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	0,09	0,21	0,02
- rozwodniony	0,09	0,21	0,02

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 31.12.2017 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 30.06.2017 PLN/akcję
Zysk (strata) netto	1 133	2 564	203
Inne całkowite dochody	-	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>1 133</b>	<b>2 564</b>	<b>203</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2018 ROKU DO 30.06.2018 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018	635	50 856	-1 192	1 263	2 564	54 126
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2018	-	-	-	1 201	-1 431	-230
Dywidendy	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	1 201	-1 201	-
Zysk netto za okres 01.01. do 30.06.2018 roku	-	-	-	-	1 133	1 133
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2018	635	50 856	-1 192	2 464	1 133	53 896

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 31.12.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2017	-	-	-	455	1 625	2 080
Dywidendy	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	455	-455	-
Zysk netto za okres 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 SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 30.06.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2017	-	-	-	455	-736	-281
Dywidendy	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	455	-455	-
Zysk netto za okres 01.01. do 30.06.2017 roku	-	-	-	-	203	203
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-112	-112
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2017r.	635	50 856	-1 192	1 263	203	51 765



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 437</b>	<b>3 277</b>	<b>289</b>
<b>Korekty:</b>	<b>373</b>	<b>617</b>	<b>-234</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	16	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	147	299	128
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-66	-67
Odsetki, prowizje zapłacone	215	347	189
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-	-372
Inne korekty	-5	37	-112
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>1 810</b>	<b>3 894</b>	<b>55</b>
Zmiana stanu zapasów	2 355	2 722	368
Zmiana stanu należności	4 725	13 182	5 116
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	331	331
Zmiana stanu zobowiązań	-3 150	-411	-8
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-29 604	34 601	11 840
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (o usługę budowlaną)	40 826	-37 156	-15 573
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>16 962</b>	<b>17 163</b>	<b>2 129</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>16 962</b>	<b>17 163</b>	<b>2 129</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-39	-5	-5
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	66	67
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-39</b>	<b>61</b>	<b>62</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	2 630	2 630
Spląty odsetek, prowizji od obligacji	-81	-123	-40
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	11
Spląty kredytów i pożyczek	-320	-871	-20
Spląty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-108	-141	-114
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-131	-252	-169
Odsetki zapłacone	-26	-84	-20
Dywidendy wypłacone	-1 363	-372	-
Wypłaty dla Rady Nadzorczej	-	-112	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-2 029</b>	<b>675</b>	<b>2 278</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>14 894</b>	<b>17 899</b>	<b>4 469</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>21 159</b>	<b>3 260</b>	<b>3 260</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>36 053</b>	<b>21 159</b>	<b>7 729</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 36 053 tys. zł, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 21 159 tys. zł, środki o ograniczonej możliwości dysponowania nie wystąpiły.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 7 729 tys. zł, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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.

### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 21 sierpnia 2018 roku.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym. Wdrożenie nowych standardów sprawozdawczości finansowej MSSF 15 i MSSF 9 nie wpłynęły na dotychczas stosowane zasady rachunkowości, co zostało opisane poniżej.

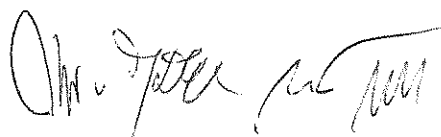
Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2018 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2017 roku.

#### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. 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, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

#### Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

#### Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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*

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych 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* - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę, jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku - wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

Zobowiązania inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Najczęściej dotyczy to następujących kategorii zobowiązań finansowych: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane instrumenty dłużne, zaciągnięte pożyczki, kredyty, lokaty klientów. Różnica z wyceny ujmowana jest w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 30 czerwca 2018 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9. Na bazie tej oceny Spółka jest zdania, iż aktywa finansowe klasyfikowane poprzednio do kategorii pożyczek i należności (w tym należności 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 powoduje 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 traty 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 przypadku Spółki, zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie ma istotnych konsekwencji w zakresie ostatecznej wysokości tworzonych odpisów z tytułu utraty

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 jest wyliczany przez Spółkę na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oszacowanie ścisłości należności Spółka ustala 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 – 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,
- należności z tytułu kaucji.

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 30 czerwca 2018 roku wyniósł 20 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 2 333 tys. zł, z czego 2 333 tys. zł było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

Dokonanie odpisu aktualizującego jest obowiązkowe również 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.

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.




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce, jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czeki i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

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 są 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 z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 30 czerwca 2018 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w I półroczu 2018 roku nie miały miejsca żadne renegecje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

#### Zapasy

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

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

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

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

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,






Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

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

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




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

#### Zobowiązania

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

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

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wycena kontraktów długoterminowych dokonywana jest zgodnie z zasadami MSSF 15.

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.

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 85,9% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w I półroczu 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. Pozostałe stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży produktów stanowiących lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji”.




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zawierane przez Spółkę umowy weryfikowane są pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. 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. W ramach zawartych umów 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 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 przyrzczonej 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 MSSF 15 zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka ujmuje 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.

- **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.

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 przyrzeczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedynego 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 przyrzeczonego 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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aby uspołnić terminologię z MSSF 15 dotychczasowe należności i zobowiązania z tytułu umów budowlanych zostały nazwane w sprawozdaniu z sytuacji finansowymi odpowiednio aktywami lub zobowiązaniami z tytułu umowy (o usługę budowlaną). Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

#### Leasing operacyjny

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

### Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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

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

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

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### *Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości*

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

#### Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.06.2018 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

#### Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz najistotniejszych pozycji aktywów - należności z umów o usługę budowlaną ujętej w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach.

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

#### Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – na odprawy emerytalne i niewykorzystane urlopy – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30.06.2018 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Zmiany standardów

1 stycznia 2019 roku wejdzie w życie nowy MSSF 16 „Leasing”.

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla każdej umowy leasingowej „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku Spółka użytkuje 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 ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

#### Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2017
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	40 778	79 009	50 042
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	13 138	10 543	3 159
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	14 906	45 843	17 201
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	10 783	36 259	13 554
Amortyzacja za okres	163	299	128
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 975	3 694	2 404
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 237	1 953	1 290
Pozostałe rezerwy	1 090	410	213

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie dokonano korekty błędów ani zmiany zasad rachunkowości.

#### 5. ZYSK NA AKCJĘ

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

#### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 31.12.2017 PLN/akcję	za okres od 01.01 do 30.06.2017 PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 133	2 564	203
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 133	2 564	203
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej			
- podstawowy	0,09	0,21	0,02
- rozwodniony	0,09	0,21	0,02
Zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	0,09	0,21	0,02
- rozwodniony	0,09	0,21	0,02

#### 6. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I 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. Przychody uzyskiwane są w 100% ze sprzedaży krajowej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>14 906</b>	<b>2 445</b>	<b>17 351</b>
Sprzedaż na zewnątrz	14 906	2 445	17 351
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>10 783</b>	<b>2 443</b>	<b>13 226</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>4 123</b>	<b>2</b>	<b>4 125</b>
<b>Nieprzypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	2 726
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	354
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	201
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>1 554</b>
Przychody finansowe	x	x	107
Koszty finansowe	x	x	223
<b>Zysk brutto</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>1 437</b>

#### Główni odbiorcy Spółki w I półroczu 2018 roku

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 Mieszkaniową Goctaw Lotnisko wyniosły 85,9% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym półroczu 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

#### Główni dostawcy Spółki w I półroczu 2018 roku

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym półroczu 2018 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynku B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E – udział w kosztach 61,4%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. — udział w kosztach 8,19%.

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku			
<b>Przychody ogółem</b>	17 201	299	17 500
Sprzedaż na zewnątrz	17 201	299	17 500
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	13 554	477	14 031
<b>Wynik segmentu</b>	3 647	-178	3 469
<b>Nieprzypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	3 027
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	182
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	195
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	x	x	429
Przychody finansowe	x	x	51
Koszty finansowe	x	x	191
<b>Zysk brutto</b>	x	x	289

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

#### Główni odbiorcy Spółki w I półroczu 2017 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 98,29% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym półroczu 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko i SM Orlik Jantar.

#### Główni dostawcy Spółki w I półroczu 2017 roku

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego ISKRA VI budynek E – udział w kosztach 54,7%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. — udział w kosztach 14,9%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i na dzień 30 czerwca 2017 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero. Koszty amortyzacji ujęte w okresie pierwszego półrocza 2018 roku wyniosły 16 tys. zł.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

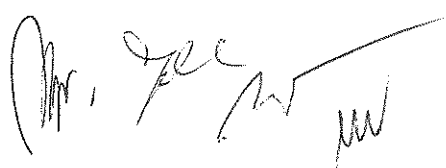
## 8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy amortyzacyjne wartości rzeczowych aktywów trwałych:

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2018 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 r.	3	3	620	6	632
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	24	-	-	24
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-25	-121	-1	-147
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2018 r.</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>499</b>	<b>5</b>	<b>509</b>

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2017 roku</b>					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 r.	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	5	740	-	745
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-2	-124	-1	-127
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 r.</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>786</b>	<b>7</b>	<b>804</b>




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo zawartych w okresach wcześniejszych. W pierwszym półroczu 2018 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy 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.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym półroczu 2018 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

## 9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów:

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2018 roku	2 183	2 718	4 901
Zwiększenie odpisu	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-492	-	-492
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.06.2018 roku	1 691	2 718	4 409

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2017 roku	2 857	408	2 648	5 913
Zwiększenie odpisu	-	-	70	70
Zmniejszenie odpisu (-)	-674	-408	-	-1 082
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2017 roku	2 183	-	2 718	4 901

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2017 roku	2 857	408	2 648	5 913
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.06.2017 roku	2 857	408	2 648	5 913

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

### ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcja wg serii/emisji	Wartość nominalna serii/emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii/emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2018 roku				
Seria A	0,05	10 000	500	2009-01-20
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	2010-11-30
Seria C	0,05	156 853	7 843	2010-12-31
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2017	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2017	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2018	0,05	12 705 054	635 253	

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	łącznie wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
Akcjonariusze drobni	1 534 295	76 715	12,39%	12,39%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 335</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia publikacji raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze pakietów akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 1.01.2018 roku	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	1 534 295	1 852 662	-318 367
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>12 705 054</b>	<b>-318 367</b>

W dniu 7 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 7 w sprawie umorzenia dobrowolnego 318 367 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,05 PLN każda nabytych przez Spółkę w celu ich umorzenia. Umorzenie akcji odbyło się poprzez obniżenie kapitału zakładowego. Spółce jako akcjonariuszowi akcji umarzanych nie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu ich umorzenia.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 lipca 2018 roku. Na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego struktura kapitału podstawowego była następująca:

Wyszczególnienie	na dzień publikacji	na dzień 30.06.2018
Liczba akcji	12 386 687	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>619 334</b>	<b>635 253</b>

Akcja wg serii/emisji	Wartość nominalna serii/emisji	Liczba akcji
<i>Kapitał podstawowy na dzień publikacji</i>		
Seria A	0,05	12 386 687



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

**Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu**

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2018 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrzc	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdownski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
Robert Fijolek*	285 762	285 762	-
<b>Razem</b>	<b>10 491 763</b>	<b>10 491 763</b>	-

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

**11. DYWIDENDY**

Zysk netto za rok obrotowy 2017 wyniósł 2.563.593,14 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 7 czerwca 2018 roku zysk netto został podzielony w następujący sposób:

- zysk w kwocie 1.362.535,57 PLN przeznaczono na wypłatę dywidendy, tj. 0,11 PLN na jedną akcję Spółki,
- pozostały zysk w kwocie 1.201.057,57 PLN przeznaczono na kapitał rezerwowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 14 czerwca 2018 r., a wypłata nastąpiła w dniu 27 czerwca 2018 r.

**12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH**

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, ani też nie dokonywała wykupu papierów dłużnych.

**13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)**

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

#### 14. REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2018 roku</b>					
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2018 roku</b>	59	120	231	3 694	4 104
Rezerwy utworzone	-	-	887	921	1 808
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-118	-2 640	-2 758
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-65	-24	-	-89
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2018 roku</b>	59	55	976	1 975	3 065
-rezerwy długoterminowe	59	-	-	1 975	2 034
-rezerwy krótkoterminowe	-	55	976	-	1 031

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.12.2017 roku</b>					
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku</b>	72	128	19	1 690	1 909
Rezerwy utworzone	-	5	231	2 004	2 240
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-	-19
Rezerwy rozwiązane (-)	-13	-13	-	-	-26
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2017 roku</b>	59	120	231	3 694	4 104
-rezerwy długoterminowe	59	-	-	3 694	3 753
-rezerwy krótkoterminowe	-	120	231	-	351

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku	72	128	19	1 690	1 909
Rezerwy utworzone	-	-	13	714	727
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-	-19
Stan rezerw na dzień 30.06.2017 roku	72	128	13	2 404	2 617
-rezerwy długoterminowe	72	-	-	2 404	2 476
-rezerwy krótkoterminowe	-	128	13	-	141

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	4 615	3 082	30 82
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>4 615</b>	<b>3 082</b>	<b>30 82</b>

Udzielone gwarancje na dzień 30 czerwca 2018 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugostowiańskiej, ważna w okresie od 1 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-Lotnisko” 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 1 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 22.03.2018 r., na kwotę 474 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. BD, ważna w okresie od 9 marca 2018 roku do dnia 8 marca 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18.04.2018 r., na kwotę 1.059 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 30.06.2017 roku i 31.12.2017 roku:

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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. PLN. 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. PLN.

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. 1.800 tys. PLN.

### **Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej**

Spółka posiadała na dzień 30 czerwca 2018 roku, na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 30 czerwca 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. PLN.

Saldo zobowiązania z tytułu umowy pożyczki hipotecznej na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosi 964 500 PLN.

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 księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

### **Zabezpieczenie obligacji**

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 PLN 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.




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 PLN brutto.

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

#### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu**

- 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. PLN
- 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. PLN.

#### **NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ**

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017
Otrzymywanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	3 351	3 351	3 351
Otrzymanych gwarancji de minimis BGK	1 800	900	900
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>5 151</b>	<b>4 251</b>	<b>4 251</b>

Otrzymałe gwarancje:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1 746 tys. PLN 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. PLN 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ponadto według stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku oraz 30 czerwca 2017 roku Spółka Ed invest S.A. posiada otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A.

#### 16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2018

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2018r.	Zobowiązania na 30.06.2018r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2018r.	Zakupy w I półroczu 2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	3 473	-	-	-	-	-	6 640	-	-	184

#### 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		Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2017r.	Zakupy w I półroczu 2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	5 189	-	-	-	-	-	20 342	-	-	368

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2017

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2017r.	Zobowiązania na 30.06.2017r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I półroczu 2017r.	Zakupy w I półroczu 2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	5 565	-	-	-	-	-	8 208	-	-	87



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	740
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	140	232

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	30	31
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	24	38

## 19. ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
Pracownicy umysłowi	14	14
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### ROTACJA KADR

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku i pierwszego półrocza 2017 roku Spółka nie przyjmowała ani nie zwolniła pracowników.

## 20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 czerwca 2018 roku, nieuwjęte w śródrocznym skróconym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki poza tymi ujawnionymi w nocie 10 w zakresie obniżenia kapitału podstawowego.

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosił 509 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 123 tys. zł głównie w wyniku zwiększenia umorzenia.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	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 na koniec I półrocza 2018 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku, zmniejszyły się o 716 tys. zł głównie z tytułu wykorzystania częściowego aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na koniec I półrocza 2018 roku, w stosunku do końca 2017 roku, zmniejszyła się o 2 355 tys. zł w wyniku dokonanej sprzedaży.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 40 778 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 38 231 tys. zł w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz rozliczenia inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 4 927 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniósł 1 165 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2017 roku o 60 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosił 36 053 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2017 roku o 14 894 tys. zł.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 1 508 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 166 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 1 719 tys. zł w stosunku do końca 2017 roku głównie w związku z rozliczeniem inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Stan długoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych przychodów (wpłaconych zaliczek) na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniósł 9 648 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 30 224 tys. zł głównie w wyniku rozliczenia inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 czerwca 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 131 tys. zł w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniósł 965 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 313 tys. zł w wyniku wyceny i spłat.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 2 162 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 3 223 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym 6miesięcznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniosły 13 138 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 2 595 tys. zł.

W I półroczu 2018 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 1 133 tys. zł, w analogicznym okresie 2017 roku osiągnęła zysk netto w wysokości 203 tys. zł.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	171	66
b) Pozostałe, w tym:	243	116
- refaktury	183	90
- rozwiązania rezerw na koszty	-	19
- inne	-	7
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>354</b>	<b>182</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
b) Pozostałe, w tym:	201	195
- refaktury	196	75
- utworzenie rezerw na koszty	-	13
- inne	5	107
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>201</b>	<b>195</b>

### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
a) Odsetki	107	17
- bankowe	103	17
- pozostałe	4	-
b) Pozostałe	-	34
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-	34
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>107</b>	<b>51</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
a) Odsetki, prowizje bankowe	203	174
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	108	114
- z tytułu leasingu	26	20
- obligacje	81	40
- odsetki pozostałe	15	-
- dyskonto	-27	-
b) Pozostałe koszty finansowe	20	17
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	20	17
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>223</b>	<b>191</b>

### 22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie zaszły żadne zmiany w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmiany w wyniku połączenia jednostek gospodarczych lub przejęcia, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 27. INFORMACJE O POSTĘPOWANIACH PRZED SĄDEM LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Opis postępowań przed sądem znajduje się w punkcie 6 Sprawozdania z działalności ED Invest S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku.

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

### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017	za okres od 01.01 do 30.06.2018	za okres od 01.01 do 30.06.2017
	PLN		EUR	
	Przychody ze sprzedaży	17 351	17 500	4 093
Koszt własny sprzedaży	13 226	14 031	3 120	3 303
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 554	429	367	101
Zysk (strata) brutto	1 437	289	339	68
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	1 133	203	267	48
Zysk (strata) netto	1 133	203	267	48
Całkowity dochód netto za okres	1 133	203	267	48
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 962	2 129	3 968	501
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39	62	-9	15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 029	2 278	-478	536
Przepływy pieniężne netto razem	35 914	4 469	8 471	1 052
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	2 839 941	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,09	0,02	0,02	0,005
Rozwodniony zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,09	0,02	0,02	0,005

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.06.2017
	PLN			EUR		
	Aktywa razem	89 200	120 396	87 983	20 451	28 866
Zobowiązania długoterminowe	6 550	11 028	9 938	1 502	2 644	2 351
Zobowiązania krótkoterminowe	28 755	55 242	26 280	6 593	13 245	6 218
Kapitał własny	53 896	54 126	51 765	12 357	12 977	12 248
Kapitał podstawowy	635	635	635	146	152	150
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,35	4,37	4,18	1,00	1,05	0,99
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,35	4,37	4,18	1,00	1,05	0,99

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I półrocze 2018 i 2017 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

30.06.2018	4,3616
31.12.2017	4,1709
30.06.2017	4,2265

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zastosowano średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

01.01 - 30.06.2018	4,2395
01.01 - 31.12.2017	4,2447
01.01 - 30.06.2017	4,2474

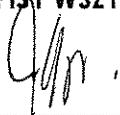
Najwyższy kurs w okresie:

01.01- 30.06.2018	4,3616	(29.06.2018)
01.01- 30.06.2017	4,4157	(02.01.2018)

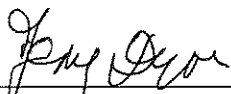
Najniższy kurs w okresie:

01.01-30.06.2018	4,1423	(29.01.2018)
01.01-30.06.2017	4,1737	(31.05.2018)

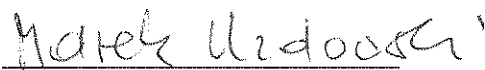
#### PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu

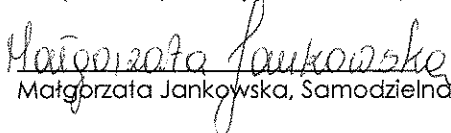


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Małgorzata Jankowska, Samodzielną księgową

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2018 roku