

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

WARSZAWA, DNIA 9 LISTOPADA 2018 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU ..4	
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 ROKU.....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	26
5.1 ZYSK NA AKCJĘ.....	28
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.....	28
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	31
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	31
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	33
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	33
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	34
5.8 REZERWY	34
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	36
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	39
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	40
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	42
5.13 ZATRUDNIENIE	42
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW...42	
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO).....	45
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2018 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	46
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	47
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	47
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE	47
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	48
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	48

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH 48
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO 48
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. 49
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: 49
- A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA, 49
- B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODREBNIEM W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA; 49
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 52
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA 53
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA 53
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU 54

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 ROKU





ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	1 659	2 020	2 608	2 400
Rzeczowe aktywa trwałe	452	509	632	718
Należności	200	225	23	43
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	968	1 237	1 953	1 624
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39	49	-	15
Aktywa obrotowe	80 739	74 042	107 245	90 926
Zapasy	752	188	2 543	3 792
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	35 994	27 640	68 466	56 211
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	8 620	9 045	13 972	19 581
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	581	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 706	36 053	21 159	10 225
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	86	1 116	1 105	1 117
Aktywa razem	82 398	76 062	109 853	93 326

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	54 392	53 896	54 126	51 914
Kapitał podstawowy	619	635	635	635
Akcje własne	-	-1 192	-1 192	-1 192
Kapitał zapasowy	50 488	50 856	50 856	50 856
Pozostałe kapitały	1 656	2 464	1 263	1 263
Zyski zatrzymane	1 629	1 133	2 564	352
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 629	1 133	2 564	352
Zobowiązania	28 006	22 166	55 727	41 412
Zobowiązania długoterminowe	4 301	6 550	11 028	10 565
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	42	1 208
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 611	2 636	2 635
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	367	397	452	479
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 643	1 508	1 342	737
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 232	1 975	3 694	2 781
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	59	59	48
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	2 803	2 677
Zobowiązania krótkoterminowe	23 705	15 617	44 699	30 847
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	807	965	1 235	922
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 630	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	112	109	184	199
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 454	2 162	5 385	6 250
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	16 173	9 648	37 069	22 797
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	1 320	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	463	382	475	398
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	55	55	120	101
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	976	231	180
Pasywa razem	82 398	76 062	109 853	93 326

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	5 974	23 325	11 241	28 741
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	2 445	1 201	1 500
Przychody netto ze sprzedaży usług	5 974	20 880	10 040	27 241
Koszt własny sprzedaży	4 104	17 330	10 338	24 369
- od jednostek powiązanych	3 971	9 870	4 312	8 655
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	63	2 506	1 906	2 387
Koszty sprzedanych usług	4 041	14 824	8 432	21 982
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 870	5 995	903	4 372
Koszty sprzedaży	159	590	322	809
Koszty ogólnego zarządu	1 022	3 317	1 161	3 701
Pozostałe przychody operacyjne	100	454	861	1 043
Pozostałe koszty operacyjne	87	288	30	225
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	701	2 254	251	680
Przychody finansowe	42	150	34	85
Koszty finansowe	110	334	93	284
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	633	2 070	192	481
Podatek dochodowy	137	441	43	129
Zysk (strata) netto	496	1 629	149	352

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ


Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018 PLN/akcje	za okres od 01.01 do 30.09.2018 PLN/akcje	za okres od 01.07 do 30.09.2017 PLN/akcje	za okres od 01.01 do 30.09.2017 PLN/akcje
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	496	1 629	149	352
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	496	1 629	149	352
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387	12 387	12 387
z działalności kontynuowanej				
- podstawowy	0,04	0,13	0,01	0,03
- rozwodniony	0,04	0,13	0,01	0,03
z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
- podstawowy	0,04	0,13	0,01	0,03
- rozwodniony	0,04	0,13	0,01	0,03

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Zysk (strata) netto	496	1 629	149	352
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	496	1 629	149	352



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 01.07.2018 ROKU DO 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2018	635	50 856	-1 192	2 464	1 133	53 896
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	2 464	1 133	53 896
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2018	-16	-368	1 192	-808	496	496
Umorzenie akcji	-16	-368	1 192	-808	-	-
Zysk netto za okres 01.07. do 30.09.2018 roku	-	-	-	-	496	496
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2018	619	50 488	-	1 656	1 629	54 391

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2018 ROKU DO 30.09.2018 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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	1 263	2 564	54 126
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2018	-16	-368	1 192	393	-935	265
Umorzenie akcji	-16	-368	1 192	-808	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	1 201	-1 201	-
Zysk netto za okres 01.01. do 30.09.2018	-	-	-	-	1 629	1 629
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2018	619	50 488	-	1 656	1 629	54 391

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2017	-	-	-	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 sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2017 ROKU DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2017	635	50 856	-1 192	1 263	203	51 765
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	1 263	203	51 765
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2017	-	-	-	-	149	149
Zysk netto za okres 01.07. do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	149	149
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2017	635	50 856	-1 192	1 263	352	51 914

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 30.09.2017 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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2017	-	-	-	455	-587	-132
Dywidendy	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	455	-455	-
Zysk netto za okres 01.01. do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	352	352
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-112	-112
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2017	635	50 856	-1 192	1 263	352	51 914

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	633	2 070	192	481
Korekty:	141	514	548	314
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	16	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	57	204	85	213
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	-67
Odsetki, prowizje zapłacone	84	294	91	280
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-	372	-
Inne korekty	-	-	-	-112
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	774	2 584	740	795
Zmiana stanu zapasów	-564	1 791	1 105	1 473
Zmiana stanu należności	450	5 175	2 440	7 556
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-	331
Zmiana stanu zobowiązań	1 508	-1 642	-221	-229
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	6 599	-23 006	8 255	20 095
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (o usługę budowlaną)	-8 354	32 472	-9 328	-24 901
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	414	17 376	2 991	5 120
Zapłacony podatek dochodowy	-1 488	-1 488	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 074	15 888	2 991	5 120
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-39	-	-5
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	67
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-39	-	62
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	2 630
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-41	-122	-41	-81
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-	9	20
Spłaty kredytów i pożyczek	-162	-482	-	-20
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-31	-139	-34	-148
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-26	-157	-41	-210
Odsetki zapłacone	-13	-38	-16	-36
Dywidendy wypłacone	-	-1 363	-372	-372
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-273	-2 301	-495	1 783
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-1 347	13 547	2 496	6 965
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	36 053	21 159	7 729	3 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34 706	34 706	10 225	10 225

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o. (akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008). Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

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

W okresie trzeciego kwartału 2018 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego 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 trzeciego kwartału 2018 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 9 listopada 2018 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2018 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim. Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Niniejsze 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 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 września 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 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

(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 ściągalności 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 września 2018 roku wyniósł 20 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 30 września 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.

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną - w tej pozycji ujmuje się nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania pomniejszonych o koszty z wyceny kontraktów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 września 2018 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w III kwartale 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%,
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%,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 dotyczące przyszłych okresów .

Kapitał własny

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

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

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, wniesienia dopłat do kapitału, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Zobowiązania

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w III kwartale 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

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:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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) przyręczone 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 przyręczone 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 przyręczonej 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 odchyleń. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia oraz na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

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

Zgodnie z 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 przyręczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne go zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyręczonym 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.

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. Spółka wprowadziła również zmianę prezentacji w zakresie wyceny kontraktów zgodnie z MSSF 15, zgodnie z którą na kontrakcie prezentowane są albo aktywa albo zobowiązania z tyt. umowy budowlanej (prezentacja netto). Spółka wprowadziła powyższe zmiany retrospektywnie korygując odpowiednio dane porównawcze w zakresie powyższych zmian prezentacyjnych.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

degresywną. Jeżeli nie ma pewności nabycia własności środka trwałego przed zakończeniem umowy, to wartość środków trwałych jest w pełni amortyzowana w krótszym z dwóch okresów:

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągальności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotą lub kwotą, 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.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 30.09.2018 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 września 2018 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 września 2018 roku Spółka użytkowała 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	na dzień 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	35 994	27 640	68 466	56 211
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	20 879	14 906	45 843	27 241
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	15 387	10 783	36 259	21 982
Amortyzacja za okres	220	163	299	213
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 232	1 975	3 694	2 781
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	968	1 237	1 953	1 624
Pozostałe rezerwy	125	1 090	410	329

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2018 roku dokonano zmian prezentacyjnych.

Na dzień 30 września 2018 roku dokonano zmiany prezentacji Aktywów i Zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną, które zostały zaprezentowane per saldo oraz dokonano zmiany prezentacji zaliczek otrzymanych z tytułu umów o usługę budowlaną przenosząc je z pozycji Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe pasywne do pozycji Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną.

Różnice prezentacyjne na dzień 30 czerwca 2018 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.06.2018	Powinno być na dzień 30.06.2018	Różnica
Aktywa			
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	40 778	27 640	-13 138

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.06.2018	Powinno być na dzień 30.06.2018	Różnica
<i>Pasywa</i>			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	13 138	-	-13 138
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	-	9 648	9 648
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 648	-	-9 648

Różnice prezentacyjne na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2017	Powinno być na dzień 31.12.2017	Różnica
<i>Aktywa</i>			
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	79 009	68 466	-10 543

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2017	Powinno być na dzień 31.12.2017	Różnica
<i>Pasywa</i>			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	10 543	-	-10 543
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	-	37 069	37 069
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 069	-	-37 069

Różnice prezentacyjne na dzień 30 września 2017 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.09.2017	Powinno być na dzień 30.09.2017	Różnica
<i>Aktywa</i>			
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	60 309	56 211	-4 098

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.09.2017	Powinno być na dzień 30.09.2017	Różnica
<i>Pasywa</i>			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	4 098	-	-4 098
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	-	22 797	22 797
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 797	-	-22 797

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Odpowiednie zmiany prezentacyjne w danych porównawczych zostały również wprowadzone w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana na stronie 6.

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2018 roku</i>			
Przychody ogółem	5 974	-	5 974
Sprzedaż na zewnątrz	5 974	-	5 974
Koszty ogółem	4 041	63	4 104
Wynik segmentu	1 933	-63	1 870
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	1 181
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	100
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	87
Zysk z działalności operacyjnej	x	x	701
Przychody finansowe	x	x	42
Koszty finansowe	x	x	110
Zysk brutto	x	x	633

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 30.09.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku</i>			
Przychody ogółem	20 880	2 445	23 325
Sprzedaż na zewnątrz	20 880	2 445	23 325
Koszty ogółem	14 824	2 506	17 330
Wynik segmentu	6 056	-61	5 995
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	3 907
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	454
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	288
Zysk z działalności operacyjnej	x	x	2 254
Przychody finansowe	x	x	150
Koszty finansowe	x	x	334
Zysk brutto	x	x	2 070

Główni odbiorcy Spółki w III kwartale 2018

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 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w III kwartale 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

Główni dostawcy Spółki w III kwartale 2018 roku

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E w Warszawie – udział w kosztach 42,36%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw-Lotnisko w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli – udział w kosztach 3,92 %.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	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 01.07. DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2017 roku</i>			
Przychody ogółem	10 040	1 201	11 241
Sprzedaż na zewnątrz	10 040	1 201	11 241
Koszty ogółem	8 432	1 906	10 338
Wynik segmentu	1 608	-705	903
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	1 483
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	861
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	30
Zysk z działalności operacyjnej	x	x	251
Przychody finansowe	x	x	34
Koszty finansowe	x	x	93
Zysk brutto	x	x	192

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku</i>			
Przychody ogółem	27 241	1 500	28 741
Sprzedaż na zewnątrz	27 241	1 500	28 741
Koszty ogółem	21 982	2 387	24 369
Wynik segmentu	5 259	-887	4 372
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	x	x	4 510
Pozostałe przychody operacyjne	x	x	1 043
Pozostałe koszty operacyjne	x	x	225
Zysk z działalności operacyjnej	x	x	680
Przychody finansowe	x	x	85
Koszty finansowe	x	x	284
Zysk brutto	x	x	481

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni odbiorcy Spółki w III kwartale 2017 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 89,32% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko i SM Orlik Jantar.

Główni dostawcy Spółki w III kwartale 2017 roku

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w trzecim kwartale 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 64,2%.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko w Warszawie udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 12,9%.

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy 30 września 2018 roku, 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 września 2017 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone. W okresie trzeciego kwartału 2018 roku nie zostały ujęte żadne koszty amortyzacji wartości niematerialnych.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2018 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2018 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	3	3	620	6	632
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	24	-	-	24
Amortyzacja (-)	-1	-25	-177	-1	-204
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018 roku	2	2	443	5	452

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2017 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	5	740	-	745
Amortyzacja (-)	-	-4	-207	-2	-213
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku	4	5	703	6	718

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.

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 III kwartale 2018 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2018 roku	2 183	2 718	4 901
Zmniejszenie odpisu (-)	-1 055	-	-1 055
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2018 roku	1 128	2 718	3 846

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
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 30.09.2017 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2017 roku	2 857	407	2 648	5 912
Zmniejszenie odpisu (-)	-544	-192	-	-736
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2017 roku	2 313	215	2 648	5 176

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ WŁASNY

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
Liczba akcji	12 386 687	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	635 253	635 253	635 253

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANA 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 01.01.2017 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 30.09.2017	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 30.09.2018	0,05	12 386 687	619 334	-

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.

Umorzenie akcji nie miało wpływu na poziom zysku na akcję, gdyż przy jego wyliczaniu akcje własne nie były brane pod uwagę.

5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2018 roku	59	231	120	3 694	4 104
Rezerwy utworzone	-	852	-	1 178	2 030
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-916	-	-2 640	-3 556
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-156	-65	-	-221
Stan rezerw na dzień 30.09.2018 roku	59	11	55	2 232	2 357
-rezerwy długoterminowe	59	-	-	2 232	2 291
-rezerwy krótkoterminowe	-	11	55	-	66

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku	72	19	128	1 690	1 909
Rezerwy utworzone	-	180	-	1 091	1 271
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-19	-	-	-19
Rezerwy rozwiązane (-)	-24	-	-27	-	-51
Stan rezerw na dzień 30.09.2017 roku	48	180	101	2 781	3 110
-rezerwy długoterminowe	48	-	-	2 781	2 829
-rezerwy krótkoterminowe	-	180	101	-	281

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 oraz na sprawy sądowe.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 545	4 615	3 082	3 082
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 545	4 615	3 082	3 082

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 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 września 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. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku,
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 1 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. Wekslem 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 września 2018 roku, na dzień 30 czerwca 2018 roku, na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 30 września 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 września 2018 roku wyniosło 807 tys. 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. Wekslem 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 Ekspekatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspekatywach 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 sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumentcie 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 „Goćław – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja weksłowa 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 „Goćław – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja weksłowa 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 30.09.2018	na dzień 30.06.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
Otrzymywanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 746	3 351	3 351	3 351
Otrzymywanych gwarancji de minimis BGK	1 800	1 800	900	900
Należności warunkowe ogółem	3 546	5 151	4 251	4 251

Otrzymane gwarancje na dzień 30 września 2018 roku:

- 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.

Otrzymane gwarancje na dzień 30 czerwca 2018 roku, 31 grudnia 2017 roku i 30 września 2017 roku:

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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. Jugostowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2018

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2018r.	Zobowiązania na 30.09.2018 r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.07-30.09.2018r.	Zakupy w okresie od 01.07-30.09.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	3 787	-	-	-	-	3 971	-	-	-	90

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2018

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2018r.	Zobowiązania na 30.09.2018 r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.07-30.09.2018r.	Zakupy w okresie od 01.01-30.09.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	3 787	-	-	-	-	9 870	-	-	-	270

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 okresie od 01.01-31.12.2017r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.12.2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane	Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	5 189	-	-	-	-	20 342	-	-	-	368

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2017

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2017r.	Zobowiązania na 30.09.2017 r.	Pożyczki		Aktywa finansowe	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.07-30.09.2017r.	Zakupy w okresie od 01.07-30.09.2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo	-	5 731	-	-	-	-	5 800	-	-	36

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2017

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2017r.	Zobowiązania na 30.09.2017r.	Pożyczki		Aktywa finansowe	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-30.09.2017r.	Zakupy w okresie od 01.01-30.09.2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			Udzielone	Otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo	-	5 731	-	-	-	-	14 008	-	-	123

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	980
W nagrodzenia członków Rady Nadzorczej	70	210	70	303

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	11	41	15	46
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	12	36	11	49

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Pracownicy umysłowi	12	13	14	14	14
Razem	12	13	14	14	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
Lista pracowników przyjętych	-	-	-	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	1	2	1	1	1
Razem	1	2	1	1	1

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2018 roku wynosił 452 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 180 tys. zł głównie w wyniku zwiększenia umorzenia.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	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 trzeciego kwartału 2018 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku, zmniejszyły się o 985 tys. zł głównie z tytułu wykorzystania częściowego aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na koniec III kwartału 2018 roku, w stosunku do końca 2017 roku, zmniejszyła się o 1 791 tys. zł w wyniku dokonanej sprzedaży.

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną na dzień 30 września 2018 roku wyniosły 35 994 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 32 472 tys. zł głównie w wyniku rozliczenia inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 5 352 tys. zł w stosunku do 31 grudnia 2017 roku.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 września 2018 roku wyniósł 125 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 980 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2018 roku wynosił 34 706 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2017 roku o 13 547 tys. zł.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30 września 2018 roku wyniosły 1 643 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 301 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 1 462 tys. zł w stosunku do końca 2017 roku głównie w związku z rozliczeniem inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Stan zaliczek otrzymanych z tytułu umów o usługę budowlaną na dzień 30 września 2018 roku wyniósł 16 173 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 20 896 tys. zł głównie w wyniku rozliczenia inwestycji ISKRA VI b. BDCF.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 września 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 157 tys. zł w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2018 roku wyniósł 807 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 428 tys. zł w wyniku wyceny i spłat.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2018 roku wyniosły 3 454 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2017 roku o 1 931 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W III kwartale 2018 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 495 tys. zł, w analogicznym okresie 2017 roku osiągnęła zysk netto w wysokości 149 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 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	171	-	66
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	736	736
c) Pozostałe, w tym:	100	283	125	241
-refaktury	100	283	36	126
-rozwiązanie rezerw na koszty	-	-	32	51
-inne	-	-	57	64
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	100	454	861	1 043

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
a) Pozostałe, w tym:	87	288	30	225
-refaktury	82	278	38	114
-utworzenie rezerw na koszty	-	-	-13	-
-inne	5	10	5	111
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	87	288	30	225

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
a) Odsetki	30	138	16	33
-bankowe	30	133	16	33
-pozostałe	-	5	-	-
b) Pozostałe	12	12	18	52
-dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	12	12	18	52
-inne	-	-	-	-
Przychody finansowe ogółem	42	150	34	85

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017
a) Odsetki, prowizje bankowe	85	314	92	266
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	31	139	35	149
- z tytułu leasingu	13	39	41	81
- obligacje	41	122	16	36
- inne	-	14	-	-
b) Pozostałe koszty finansowe	25	20	1	18
- dyskonto (dot. Rozrachunków długoterminowe)	25	20	1	18
-inne	-	-	-	-
Koszty finansowe ogółem	110	334	93	284

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2018	za okres od 01.01 do 30.09.2017
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody ze sprzedaży	23 325	28 741	5 461	6 752
Koszt własny sprzedaży	17 330	24 369	4 058	5 725
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 253	680	528	160
Zysk (strata) brutto	2 069	481	484	113
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	1 628	352	381	83
Zysk (strata) netto	1 628	352	381	83
Całkowity dochód netto za okres	1 628	352	381	83
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 886	5 120	3 719	1 203
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-39	62	-9	15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 301	1 783	-539	419
Przepływy pieniężne netto razem	13 546	6 965	3 172	1 636
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,13	0,03	0,03	0,01
Rozwodniony zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,13	0,03	0,03	0,01

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017	na dzień 30.09.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 30.09.2017
	PLN			EUR		
Aktywa razem	82 398	109 853	93 326	19 291	26 338	21 658
Zobowiązania długoterminowe	4 301	11 028	10 565	1 007	2 644	2 452
Zobowiązania krótkoterminowe	23 705	44 699	30 847	5 550	10 717	7 159
Kapitał własny	54 392	54 126	51 914	12 734	12 977	12 048
Kapitał podstawowy	619	635	635	145	152	147
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,39	4,37	4,19	1,03	1,05	0,97
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,39	4,37	4,19	1,03	1,05	0,97

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2018 i 2017 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.09.2018	4,2714
średni NBP	31.12.2017	4,1709
średni NBP	30.09.2017	4,3091

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

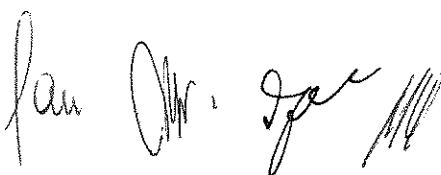
01.01-30.09.2018	4,2710
01.01-30.09.2017	4,2566

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2018 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał 2018 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 496 tys. PLN.

W okresie trzeciego kwartału 2018 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 5 974 tys. zł, a w analogicznym okresie 2017 roku 11 241 tys. zł.

W prezentowanym okresie trzeciego kwartału 2018 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W okresie trzeciego kwartału 2018 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

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 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentową w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Planowane jest wykorzystanie wpływów z tej emisji na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynki BD, CF i E.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI.

Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

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

Wykup 526 sztuk obligacji nastąpi w dniu 24 luty 2019 roku, zaś termin wykupu pozostałych 2 104 sztuk przypada w dacie 24 sierpnia 2019 roku.

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2018 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 września 2018 roku nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2018.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	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%
Razem	12 386 687	619 335	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2018 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdownski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
Robert Fijotek	285 762	285 762	-
Razem	10 491 763	10 491 763	-

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

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

WNIESIENIE DO SĄDU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział VIII Gospodarczy pod sygnaturą akt VIII GC 4725/14.

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożony na biuro podawcze Sądu w dniu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi .

Stan sprawy: Sprawa w toku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SADEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH POD SYGNATURĄ AKT: X GUP 4/11.

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

Stan sprawy: Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715.649,64 zł (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49.379,35 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1.790.340,75 zł (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii, kwota 23.843,94 zł (słownie:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.

POSTĘPOWANIE W PRZEDMIOCIE ZAWEZWANIA ED INVEST S.A. DO PRÓBY UGODOWEJ

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy prowadził postępowanie w przedmiocie zawezwania ED Invest S.A. do próby ugodowej założone przez syndyka masy upadłości Edbud S.A. o zapłatę kwoty 295.942,04 zł z tytułu kaucji gwarancyjnej. W ramach tego postępowania do zawarcia ugody nie doszło. Rada Wierzycieli Edbud S.A. w upadłości likwidacyjnej zezwoliła syndykowi na odstąpienie od wytaczania przez niego powództwa przeciwko ED Invest S.A. o zapłatę kwoty 295.942,04 zł wobec złożonego w porozumieniu z dnia 15 czerwca 2009 roku zawartego pomiędzy Edbud S.A a ED Invest S.A. oświadczenia Edbud S.A. o zrzeczeniu się przez tę spółkę wszelkich roszczeń wobec ED Invest S.A. związanych z realizacją inwestycji, co obejmuje również rezygnację z dochodzenia roszczenia o zwrot przedmiotowej kaucji gwarancyjne.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynki BD, CF - na podstawie zawartych w dniu 25 lutego 2016 roku umów o realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D, C i F w Warszawie, według pozwoleń na budowę 115 PRD/2014 oraz 71/PPD/2014,
- ISKRA budynek E - na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2017 roku umowy o roboty budowlane na osiedlu ISKRA VI budynek E w Warszawie, według pozwoleń na budowę 179/PRD/2013 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień 30 września 2018 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 3 787 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 934 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 853 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 211 tys. zł).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W trzecim kwartale 2018 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2018 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 5 974 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

W trzecim kwartale 2018 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 496 tys. zł, a w analogicznym okresie 2017 roku 149 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2018 roku osiągnęła wynik finansowy netto 1 628 tys. zł, wyższy o 1 276 tys. zł niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2018 roku wyniosły 5 974 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były niższe o 5 267 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2018 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 23 325 tys. zł, niższe o 5 416 tys. zł niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2018 roku wyniósł 1 869 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku był wyższy o 966 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2018 roku zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 5 994 tys. zł, wyższy o 1 622 tys. zł niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Zysk z działalności operacyjnej za trzeci kwartał 2018 roku wyniósł 700 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku był wyższy o 449 tys. zł od zysku okresu porównawczego, natomiast za trzy kwartały 2018 roku wyniósł 2 253 tys. zł, wyższy o 1 573 tys. zł niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Strata na działalności finansowej za trzeci kwartał 2018 roku wyniosła 68 tys. zł, a w analogicznym okresie 2017 roku strata wyniosła 59 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2018 roku strata wyniosła 184 tys. zł, mniejsza o 15 tys. zł niż w analogicznym okresie 2017 roku.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2018 roku wyniósł 34 706 tys. zł, a na koniec grudnia 2017 roku wyniósł 21 159 tys. zł.


W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Nieobecny – brak podpisu spowodowany długotrwałą chorobą

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Małgorzata Jankowska, Samodzielna Księgową

Warszawa, dnia 9 listopada 2018 roku