

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2018 ROKU

WARSZAWA, DNIA 19 MARCA 2019

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ.....	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
1.5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA).....	10
2.	IFORMACJE OGÓLNE.....	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE.....	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLENÍ	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLENÍ ..	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	13
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	23
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	36
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE.....	36
2.11.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	36
2.12.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH	36
2.13.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	36
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	37
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	39
4.1.	ZYSK NA AKCJĘ	39
4.2.	SEGMENTY OPERACYJNE.....	39
4.3.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	42
4.4.	WARTOŚĆ FIRMY	43
4.5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	44
4.6.	AKTYWA W LEASINGU.....	46
4.7.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE.....	47
4.8.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	47
4.9.	AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	47
4.10.	ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	53

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.11. ZAPASY	55
4.12. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	56
4.13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	57
4.14. KAPITAŁ PODSTAWOWY	58
4.15. POZOSTAŁE KAPITAŁY	61
4.16. DYWIDENDY	62
4.17. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	62
4.18. POZOSTAŁE REZERWY	64
4.19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	65
4.20. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	66
4.21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA	66
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	68
4.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	69
4.24. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI.....	70
4.25. PODATEK DOCHODOWY.....	70
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	71
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I ZABEZPIECZENIA.....	73
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	77
4.29. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA OSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	80
4.30. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	83
4.31. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	85
4.32. ZATRUDNIENIE	86
4.33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ	87
FINANSOWYCH	87
4.34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	88
4.35. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	88
4.36. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	88
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	91

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 313	2 608	
Wartości niematerialne	-	-	4.3
Rzeczowe aktywa trwałe	396	632	4.5; 4.6
Pożyczki udzielone	-	-	
Należności	-	23	4.9; 4.12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	885	1 953	4.10
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	-	4.20
Aktywa obrotowe	64 729	68 447	
Zapasy	402	2 543	4.11
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	23 982	29 668	4.21
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	8 258	13 972	4.9; 4.12
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	891	-	4.12
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 129	21 159	4.9 4.13
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	1 105	4.20
Aktywa razem	66 042	71 055	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	54 229	54 126	
Kapitał podstawowy	619	635	4.14
Akcje własne	-	-1 192	4.15
Kapitał zapasowy	50 488	50 856	4.15
Pozostałe kapitały	1 656	1 263	4.15
Niepodzielony wynik finansowy	1 466	2 564	4.15
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 466	2 564	
Zobowiązania	11 813	16 929	
Zobowiązania długoterminowe	4 649	8 225	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	42	4.9; 4.19
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 636	4.9; 4.19
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	337	452	4.6; 4.9; 4.19
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 799	1 342	4.9; 4.19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 459	3 694	4.10
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	53	59	4.17
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	7 164	8 704	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	482	1 235	4.9; 4.19
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 630	-	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	115	184	4.6; 4.9; 4.19
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 817	5 385	4.9; 4.19
Zobowiązania z tytułu umowy (w tym o usługę budowlaną)	558	969	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	404	475	4.9; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	120	4.17
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	42	231	4.18
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	105	4.20
Pasywa razem	66 042	71 055	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	40 304	48 599	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 987	2 127	4.22
Przychody netto ze sprzedaży usług	37 317	45 843	4.22
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	629	4.22
Koszt własny sprzedaży	33 569	39 252	
- od jednostek powiązanych	14 626	14 241	
Koszt sprzedanych produktów	2 944	2 377	4.22
Koszt sprzedanych usług	30 625	36 259	4.22
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	616	4.22
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 735	9 347	
Koszty sprzedaży	711	1 064	4.22
Koszty ogólnego zarządu	4 574	4 740	4.22
Pozostałe przychody operacyjne	1 177	500	4.22
Pozostałe koszty operacyjne	483	581	4.22
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 144	3 462	
Przychody finansowe	181	200	4.23
Koszty finansowe	419	385	4.23
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 906	3 277	
Podatek dochodowy	441	713	4.25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 466	2 564	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 466	2 564	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 466	2 564
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 466	2 564
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 387	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,12	0,21
- rozwodniony	0,12	0,21
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,12	0,21
- rozwodniony	0,12	0,21

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
	Zysk (strata) netto	1 466
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	1 466	2 564

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018	635	50 856	-1 192	0	1 263	2 564	54 126
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	0
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	0	1 263	2 564	54 126
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2018	-16	-368	1 192	0	393	-1 098	103
Umorzenie akcji	-16	-368	1 192	-	-808	-	0
Dywidendy	-	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	1 201	-1 201	0
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	1 466	1 466
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	0
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	0
Saldo na dzień 31.12.2018	619	50 488	0	0	1 656	1 466	54 229

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192		808	939	52 046
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości							0
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	0	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2017	0	0	0	0	455	1 625	2 080
Umorzenie akcji							0
Dywidendy						-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					455	-455	0
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy						2 564	2 564
Pozostałe zmiany						-112	-112
Inne całkowite dochody							0
Saldo na dzień 31.12.2017	635	50 856	-1 192	0	1 263	2 564	54 126

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 906	3 277
Korekty:	497	617
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	277	299
(Zysk) strata na sprzedaży ,likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-171	-66
Odsetki, prowizje zapłacone	385	347
Inne korekty	7	37
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowych	2 404	3 894
Zmiana stanu zapasów	2 141	2 722
Zmiana stanu należności	5 737	13 185
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	-2 182	-414
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	807	324
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	5 276	- 2 879
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	14 182	16 832
Zapłacony podatek dochodowy	-1 502	331
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 680	17 163
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-40	-5
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	65	66
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	25	61
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	2 630
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-163	-123
Spłaty kredytów i pożyczek	-804	-871
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-172	-141
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-184	-252
Odsetki zapłacone od leasingu	-50	-84
Dywidendy wypłacone	-1 363	-372
Wypłaty z zysku dla Rady Nadzorczej	-	-112
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 734	675
Przepływy pieniężne netto razem	9 970	17 899
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 970	17 899
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 159	3 260
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31 129	21 159

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z).REGON 012820030.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2018 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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

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

W trakcie roku obrotowego 2018 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

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

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

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

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

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 19 marca 2019 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego za wyjątkiem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

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

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

2.6.4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Zmiany standardów lub interpretacji

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2018 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2018 roku

1. Nowy MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

- inne kategorie aktywów finansowych, od których uzależniona jest metoda wyceny aktywów:
 - wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
 - wyceniane w wartości godziwej przez wynik (z opcją ujęcia skutków wyceny w pozostałych całkowitych dochodach dla instrumentów kapitałowych);

przydział aktywów do kategorii dokonywany jest w zależności od modelu biznesowego odnoszącego się do danego składnika aktywów oraz charakteru przepływów z niego,

- nowe zasady rachunkowości zabezpieczeń odzwierciedlające w większym stopniu zarządzanie ryzykiem, zwiększające możliwość wyznaczenia instrumentów jako pozycje zabezpieczające oraz likwidujące sztywne zasady wyznaczania efektywności w przedziale 80-125%,

- nowy model utraty wartości aktywów finansowych oparty na przewidywanych stratach i powodujący konieczność szybszego ujmowania kosztów w wyniku finansowym. Nowy model zakłada, że już od momentu ujęcia aktywa finansowego jednostka szacuje oczekiwane straty kredytowe za pomocą 3-stopniowego modelu opartego na zmianach ryzyka kredytowego; standard przewiduje uproszczenia m.in. dla należności handlowych i aktywów z tytułu umowy.

Zarząd Spółki podjął decyzję, że zastosowanie MSSF 9 w zakresie klasyfikacji i wyceny odbędzie się retrospektywnie bez korekty danych porównawczych. Skutki wdrożenia standardu zostały ujęte jako zmiana bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku.

Spółka dokonała analizy wpływu nowego standardu na jej sprawozdanie finansowe.

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

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Klasyfikacja aktywów finansowych zmieniła się jedynie w odniesieniu do tytułu. Dotychczas aktywa finansowe kwalifikowane były jako pożyczki i należności i grupa ta obejmowała należności handlowe, należności pozostałe (kaucje) oraz środki pieniężne. Według MSSF 9 aktywa te kwalifikują się do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Zmiana nie ma wpływu na wartości bilansowe aktywów finansowych.

Pożyczki i należności

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 Spółka dokonała oceny posiadanych aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9. Na bazie tej oceny Spółka jest zdania, iż aktywa finansowe klasyfikowane dotychczas 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 spowoduje zmiany stosowanych dotychczas w Spółce zasad wyceny.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, wyceniane według zamortyzowanego kosztu, muszą podlegać odpisowi z tytułu trwały wartości. MSSF 9 wprowadza nowe podejście do szacowania strat w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych w odróżnieniu od poprzednio stosowanego modelu wynikającego z MSR 39, który bazuje na koncepcji strat poniesionych. Zdaniem Spółki, zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie 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 (odpis na należności od Spółdzielni Mieszkaniowej z tyt. realizacji inwestycji Wilga VII zad. 8). Należności Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania, w związku z tym odpis z tytułu utraty wartości będzie wyliczany przez Spółkę na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oszacowanie ściągalskości należności Spółka będzie ustalać na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości. W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowej (wartość bilansowa brutto 3 950 tys. PLN) – głównego odbiorcy Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych (wartość bilansowa brutto 2 367 tys. PLN),
- należności z tytułu kaucji (wartość bilansowa brutto 266 tys. PLN).

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniósł

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

109 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 2 367 tys. PLN, z czego 2 333 tys. PLN było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności już w latach poprzednich. Po analizie nie zidentyfikowano istotnego wpływu zmiany podejście na dane za rok 2017 w związku z czym nie ujmowano korekty przez wyniki z lat ubiegłych.

Spółka również nie wyodrębniła w rachunku zysków i strat osobnej linii Straty z tyt. oczekiwanych strat kredytowych ze względu na nieistotność pozycji w roku 2018.

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

Środki pieniężne

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

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

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie również z nowymi zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w 2018 roku nie miały miejsca żadne renegecje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg. Kategorie zobowiązań finansowych nie zmieniły się w wyniku wdrożenia nowego MSSF. Spółka nie posiada innych zobowiązań finansowych jak tylko wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

W przypadku wszystkich klas aktywów i zobowiązań finansowych zmiana kategorii wyceny w związku z pierwszym zastosowaniem MSSF 9 w dniu 1 stycznia 2018 roku następowała bez zmiany wartości bilansowej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nowy standard zastąpił dotychczasowe MSR 11 i MSR 18 oraz związane z nimi interpretacje i ma zastosowanie do wszystkich umów z klientami za wyjątkiem umów wyłączonych z zakresu MSSF 15, w tym umów uregulowanych zapisami innych standardów. MSSF 15 zapewnia jeden spójny 5-stopniowy model ujmowania przychodów obejmujący następujące kroki:

- o identyfikacja umowy z klientem,
- o identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia wynikających z umowy,
- o określenie ceny,
- o przypisanie ceny do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- o ujęcie przychodu po wypełnieniu lub podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia.

Nowy 5-stopniowy model uzależnia ujęcie przychodu od uzyskania przez klienta kontroli nad dobrem lub usługą. Ponadto standard wprowadza dodatkowe wymogi ujawniania informacji oraz wskazówki dotyczące kilku szczegółowych kwestii tj. łączenie kilku umów, zmiany umowy, metody pomiaru wypełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, cena zmienna, prawa zwrotu, gwarancje, relacja zleceniodawca – pośrednik, opcje nabycia kolejnych dóbr lub usług, bezzwrotne opłaty płatne z góry, licencje i tantiemy, umowy odkupu, umowy komisu, sprzedaż ze wstrzymaną dostawą, komponenty finansowe wbudowane w umowy z klientami (płatność odroczone lub płatność z góry), wynagrodzenia niepieniężne, koszty umowy, w tym koszty pozyskania umowy.

Spółka dokonała analizy wpływu standardu na sprawozdanie finansowe.

Standard ten określa zasady przedstawiania charakteru, kwot, rozkładu w czasie oraz niepewności co do przychodów i przepływów pieniężnych z umów z klientami i ma zastosowanie do wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w wysokości ceny transakcyjnej w momencie przekazania przyrzeczonych w umowie towarów lub usług na rzecz klienta, które ma miejsce wtedy, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tymi składnikami aktywów. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w świetle zawartej z klientem umowy, należy ujmować oddzielnie. Ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. W ocenie Spółki, w umowach, które posiada istnieje tylko jeden obowiązek do wykonania świadczenia w związku z czym Spółka alokuje cenę sprzedaży do tego konkretnego zobowiązania. W umowach nie występuje element finansowania. Spółka również w ramach umów nie przekazuje dodatkowych zobowiązań gwarancyjnych a więc również nie ma konieczności ujmowania i rozliczania tego.

W związku ze zmianą prezentacji i koniecznością wyodrębnienia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozycji aktywów i zobowiązań z tyt. umowy Spółka dokonała odpowiednich zmian i przekształciła również dane za poprzedni rok aby zachować porównywalność. Wdrożenie nowego

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

MSSF 15 odbyło się bez wpływu na dane za rok poprzedni. W ocenie Zarządu dotychczas stosowane zasady ujmowania przychodów ze sprzedaży są zgodne z nowym standardem. Zmiany zaprezentowano w punkcie 3.

3. Zmiana MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”

Rada MSR uregulowała trzy kwestie:

- sposób ujmowania wyceny programu regulowanego w środkach pieniężnych warunków innych niż warunki nabywania uprawnień,
- klasyfikacja płatności akcjami w przypadku, gdy jednostka jest zobowiązana pobrać podatek od pracownika,
- modyfikacja programu, która skutkuje zmianą z programu rozliczanego w środkach pieniężnych na program rozliczany w instrumentach kapitałowych.

Spółka nie uruchamiała programów płatności akcjami, w związku z czym opisane zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

4. Zmiana MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”

W związku z wejściem w życie w 2018 roku nowego standardu dotyczącego instrumentów finansowych (MSSF 9) Rada MSR wprowadziła przejściowe (do czasu wejścia w życie nowego MSSF 17) zasady stosowania nowych zasad rachunkowości instrumentów w sprawozdaniach finansowych ubezpieczycieli. W przeciwnym wypadku ich wyniki byłyby narażone na sporą zmienność.

Zaproponowano dwa alternatywne podejścia:

- korygowanie zmienności powodowanej przez MSSF 9 dla niektórych aktywów poprzez odrębną pozycję w sprawozdaniu z wyniku i innych dochodów całkowitych,
- zwolnienie ze stosowania MSSF 9 do czasu wejścia w życie nowego standardu dotyczącego ubezpieczeń (lub roku 2021).

Zmiana standardu nie będzie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki ze względu na to, że nie prowadzi ona działalności ubezpieczeniowej.

5. Zmiany MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiany wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2014-2016”, w ramach których doprecyzowano, że w sytuacjach, gdy MSR 28 dopuszcza wycenę inwestycji albo metodą praw własności albo w wartości godziwej (przez organizacje zarządzające kapitałem wysokiego ryzyka, fundusze wzajemne itd. lub udziały w jednostkach inwestycyjnych), wyboru tego można dokonać odrębnie dla każdej z takich inwestycji.

Spółka nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, w związku z czym opisana zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Zmiana MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”

Zmiana doprecyzowuje zasady, według których nieruchomość jest przeklasyfikowywana do lub z kategorii nieruchomości inwestycyjnych z lub do środków trwałych bądź zapasów.

Przed wszystkim zmiana klasyfikacji następuje, gdy zmieni się sposób użytkowania i zmiana ta musi być udowodniona. Standard wprost mówi, że zmiana intencji zarządu sama w sobie nie jest wystarczająca.

Zmianę standardu należy zastosować do wszystkich zmian w użytkowaniu, które nastąpią po wejściu w życie zmiany do standardu oraz do wszystkich nieruchomości inwestycyjnych posiadanych na dzień wejścia w życie zmiany standardu.

Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, w związku z czym opisana zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

7. Nowa KIMSF 22 „Transakcje walutowe i zaliczki”

Interpretacja określa, jaki kurs należy stosować w przypadku sprzedaży lub zakupu w walucie obcej, które poprzedzone są otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w tej walucie. Zgodnie z nową interpretacją zaliczkę na dzień jej zapłaty należy ująć po kursie na ten dzień. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków i strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów należy je ująć po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, gdy został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Spółka nie dokonuje transakcji będących przedmiotem Interpretacji, w związku z czym jej wejście w życie nie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2018 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. Nowy MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

W ocenie Spółki zastosowanie nowego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Na dzień 31 grudnia 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.

Wartość aktywa oraz zobowiązania z tytułu ww. umów na dzień bilansowy przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2018
Wartość netto środka trwałego	4 185	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	4 209

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

2. Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Spółka szacuje, że zmiana standardu nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

3. Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jego interpretacja zostanie prawdopodobnie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Spółka ocenia, że nowa interpretacja nie będzie miała istotnego wpływ na jej sprawozdanie finansowe, gdyż nie przeprowadziła transakcji, których ujęcie podatkowe budzi wątpliwości.

Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

4. Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

5. Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.

- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.

- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.

- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
 - Spółka nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.
- Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

6. Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Nowy standard nie wpłynie na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

7. Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Nowy standard nie wpłynie na sprawozdania finansowe Spółki, ponieważ nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później.

8. Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Spółka ocenia, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

9. Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia. Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na sprawozdanie finansowe Spółki.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarząd Spółki zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

2.8. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych oraz na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania w sposób następujący:

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do używania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

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

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

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

Instrumenty finansowe

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 następujących grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 31 grudnia 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 Spółki nie zawierają istotnego elementu finansowania. Odpis z tytułu utraty wartości jest wyliczany przez Spółkę na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności. Oszacowanie ściągłości 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 31 grudnia 2018 roku wyniósł 109 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 2 367 tys. zł, z czego 2 333 tys. zł było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

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 gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka wycenia należności długoterminowe z tytułu kaucji w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej, która nie różni się znacząco od wartości wg zamortyzowanego kosztu. 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- długoterminowe/ krótkoterminowe kredyty i pożyczki,
- Długoterminowe/krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- Pozostałe długoterminowe/krótkoterminowe zobowiązania finansowe,
- Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług,
- Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe,
- Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje.

Na dzień nabycia Spółka wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Spółka włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Spółka nie posiadała na dzień 31 grudnia 2018 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy.

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).

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 w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%,

Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność. Każdorazowo, Spółka dokonuje jeszcze indywidualnej oceny odpisów w odniesieniu do możliwych do uzyskania cen sprzedaży.

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów .

Kapitał własny

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

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

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji .

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W wyniku z lat ubiegłych 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.

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.

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

Przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)

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 92,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej i realizacji kontraktów długoterminowych. Pozostałe 7,4% stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży wyrobów stanowiących lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji”.

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

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 poniżej opisano politykę w podziale na wyodrębnione segmenty.

Umowy o usługę budowlaną

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

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.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie usługi.

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wysięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

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 umowach nie są przewidziane żadne rabaty i upusty.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

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.

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.

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. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Poniesione przez Spółkę koszty pozyskania kontraktu są ujmowane w jego budżecie i tym samym są ujmowane w wyniku finansowym przez okres realizacji inwestycji proporcjonalnie do przychodów.

- Segment działalności deweloperskiej

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

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzeczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jednego 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 przyrzeczone 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zobowiązaniami z tytułu umowy (w tym o usługę budowlaną). Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

Leasing operacyjny

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

Leasing finansowy

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Jeżeli umowa leasingu, najmu lub dzierżawy spełni jeden z siedmiu warunków wymienionych w paragrafie 10 Międzynarodowego

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Standardu Rachunkowości 17, to przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Spółki (korzystającego) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Amortyzacja stanowi odpis wartości przedmiotu leasingu w koszty korzystającego. Może być dokonana metodą liniową lub degresywną. Jeżeli nie ma pewności nabycia własności środka trwałego przed zakończeniem umowy, to wartość środków trwałych jest w pełni amortyzowana w krótszym z dwóch okresów:

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2018 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.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2018 roku, jednakże z uwagi, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi.

Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Spółka dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyskiwalności należności z tytułu dostaw i usług uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Analizując odpis z tyt. utraty wartości aktywów z tyt. umów Spółka ocenia możliwe do realizacji w przyszłości ceny sprzedaży i na tej podstawie analizuje indywidualnie dla poszczególnych umów czy nie ma konieczności utworzenia odpisów.

Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	23 982	29 668
Przychody z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) za okres	37 250	46 242
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	30 518	35 914
Amortyzacja za okres	277	299
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 459	3 694
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	885	1 953
Rezerwy	211	410
Odpisy aktualizujące zapasy	604	2 183
Odpisy aktualizujące należności	2 807	2 718

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

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

2.10. SEGMENTY OPERACYJNE

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

2.11. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.12. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

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

2.13. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2018 nie dokonywano korekt błędów.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku dokonano zmiany prezentacji Aktywów i Zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną), które zostały zaprezentowane per saldo oraz dokonano zmiany prezentacji zaliczek otrzymanych z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) przenosząc je z pozycji długoterminowe/krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe pasywne do pozycji zobowiązań z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną), a jeżeli na danej umowie aktywa z tyt.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umów przewyższają wartość zobowiązań z tyt. umów dokonano prezentacji per saldo, w związku ze zmianą wynikającą z MSSF 15 i dostosowaniem danych porównawczych.

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
Aktywa			
Aktywa z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)		29 668	29 668
Należności tyt. umów o usługę budowlaną	79 009		-79 009
Aktywa razem	120 396	71 055	-49 341

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2017	Powinno być na dzień 31.12.2017	Różnica
Pasywa			
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	10 543	969	- 9 574
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37 069	105	-36 964
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 803	0	-2 803
Zobowiązania długoterminowe	11 028	8 225	-2 803
Zobowiązania krótkoterminowe	55 242	8 704	-46 538
Pasywa razem	120 396	71 055	-49 341

W związku z powyższymi zmianami dokonano również zmian w rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.12.2017	Powinno być na dzień 31.12.2017	Różnica
Zmiana aktywów i zobowiązań z tyt. umowy (w tym o usługę budowlaną)	0	2 879	2 879
Zmiana stanu należności	-33 060	13 185	-46 245
Zmiana stanu zobowiązań	8 675	-414	9 087
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	34 601	324	34 277

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

4.1. 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 poniżej.

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 466	2 564
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,12	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,12	0,21
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	1 466	2 564
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 386 687	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,12	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,12	0,21

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

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Spółka stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki tzn. nie występuje efekt rozładniający wpływający na kwotę zysku (straty). Zarówno w roku bieżącym jak i w roku poprzednim do średniej ważonej liczby akcji nie uwzględniano akcji własnych.

4.2. 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	37 317	2 987	40 304
Sprzedaż na zewnątrz	37 317	2 987	40 304
Sprzedaż między segmentami	-	-	0
Koszty ogółem	30 625	2 944	33 569
Wynik segmentu	6 692	43	6 735
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 284
Pozostałe przychody operacyjne			1 177
Pozostałe koszty operacyjne			483
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			2 144
Przychody finansowe			181
Koszty finansowe			419
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			1 907

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 92,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko oraz z zakończenia i rozliczenia realizacji jednego z etapów budowy przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 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 59,04%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko W Warszawie – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 6,59%.

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

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	45 844	2 755	48 599
Sprzedaż na zewnątrz	45 844	2 755	48 599
Sprzedaż między segmentami	-	-	0
Koszty ogółem	36 259	2 993	39 252
Wynik segmentu	9 585	-238	9 347
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 804
Pozostałe przychody operacyjne			500
Pozostałe koszty operacyjne			581
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			3 462
Przychody finansowe			200
Koszty finansowe			385
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			3 277

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

Główni odbiorcy Spółki

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 95,2% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2017 roku.

Główni dostawcy Spółki

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

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

4.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Na dzień 31 grudnia 2018r jak i na dzień 31 grudnia 2017r wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone. W 2018 roku koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w księgach wyniosły 16 tys. złotych. W trakcie roku Spółka nabyła wartości niematerialne i prawne w kwocie 16 tys. złotych i dokonała ich jednorazowej amortyzacji.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2018 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	29	-	-	-	29
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-29	-	-	-	-29
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-

4.4. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Grunty	-	-
Budynki i budowle	3	3
Maszyny i urządzenia	2	3
Środki transportu	387	620
Pozostałe środki trwałe	4	6
Wartość bilansowa netto	396	632
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	396	632

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	0	3	3	620	6	632
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	24	-	-	24
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-26	-232	-2	-260
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	0	3	2	387	4	396

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2017 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku	0	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	740	-	745
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-) netto	-	-	-	-	-	0
Amortyzacja (-)	-	-1	-6	-290	-2	-299
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	0	3	3	620	6	632

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2018 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	50	48	860	9	967
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-47	-46	-473	-5	-571
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	0	3	2	387	4	396
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	50	24	1186	9	1269
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-47	-21	-566	-3	-637
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	0	3	3	620	6	632

W trakcie roku Spółka dokonała zbycia środków transportu o wartości brutto 326 tys. złotych umorzonych w 100%.

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Spółka nie posiadała środków trwałych pozabilansowych.

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu finansowego bilansowo 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, w związku z czym nie ma możliwości wskazania łącznej wartości przyszłych minimalnych opłat z tego tytułu. W 2018 roku Spółka ujęła w wyniku koszty opłat z tytułu czynszu na kwotę 138 tys. zł. Spółka przewiduje, że co roku będzie ponosić koszty najmu na podobnym poziomie.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W 2018 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym jako koszty Zarządu. Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów do wartości innych aktywów.

Spółka posiada środki trwałe o wartości 128 tys. złotych, które na dzień bilansowy były w całości umorzone a nadal użytkowane przez Spółkę.

W ocenie Zarządu wartość bilansowa środków trwałych nie różni się znacząco od ich wartości godziwej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.6. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2018 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	740	-	740
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-364	-	-364
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	0	0	0	376	0	376
<i>Stan na dzień 31.12.2017 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	1 066	-	1 066
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-473	-	-473
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 roku	0	0	0	593	0	593

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała 2 samochody w leasingu na podstawie zawartych umów:

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	154	115	233	184
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	361	337	514	452
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	515	452	747	636
Koszty finansowe	-63	-	-111	0
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	452	452	636	636

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.7. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

4.8. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

4.9. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- aktywa poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansową aktywów finansowych odniesiono do wynikających z MSR 39 następujących kategorii instrumentów finansowych:

- pożyczki i należności (PiN),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (AWG-O),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (AWG-W),
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW),
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39).

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

AKTYWA FINANSOWE I NIEFINANSOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Kategoria instrumentów finansowych 2018	Kategoria instrumentów finansowych 2019
Aktywa trwałe:				
Należności i pożyczki długoterminowe	0	23		
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 032	13 932		
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	891	-		
Kwoty zatrzymane (kaucje)	226	40		
Pożyczki udzielone	-	-		
Należności i pożyczki krótkoterminowe	9 149	13 972		
Należności i pożyczki, w tym:	9 149	13 995		
- Aktywa finansowe	4 105	10 302		
<i>należności z tyt. dostaw i usług</i>	3 878	10 262	AZK	PIN
<i>Pozostałe należności</i>	226	40	AZK	PIN
- Należności niefinansowe	5 045	3 670	Nie dotyczy	
Pożyczki	-	-	AZK	PIN
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 129	21 159	AZK	PIN

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek. W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w osobnych pozycjach. W części krótkoterminowej Spółka również odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności oraz pożyczki udzielone. W ramach pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej - należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ujmowane są zarówno aktywa finansowe jak i niefinansowe. Szczegółowa specyfikacja należności w podziale na finansowe i niefinansowe znajduje się w nocie 4.12.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują głównie należności handlowe oraz kaucje a także środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te zakwalifikowane jako aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie zostały ujęte w wyniku i zaprezentowane w pozycji Pozostałych kosztów operacyjnych. Ze względu na nieistotność pozycji Spółka nie wyodrębniła linii „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZGW-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZGW-O),
- umowy gwarancji finansowych (UGF),
- warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansową zobowiązań finansowych odniesiono do wynikających z MSR 39 następujących kategorii instrumentów finansowych:

- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu (ZGW-O),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej (ZGW-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39).

Spółka zakwalifikowała zobowiązania jako finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Nie występują inne zobowiązania finansowe zarówno na dzień 31 grudnia 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK):</i>				
Kredyty	482	1 235	-	42
Dłużne papiery wartościowe, w tym obligacje	2 630	-	-	2 636
Sumy zatrzymane - kaucje	318	306	1 799	1 342
Pozostałe zobowiązania finansowe (w tym z tytułu dostaw)	2 817	5 385		
Zobowiązania z tytułu leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu	115	184	337	452
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	6 362	7 110	2 136	4 472
<i>Zobowiązania finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>				
Instrumenty pochodne	-	-	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	6 362	7 110	2 136	4 472

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
AKTYWA FINANSOWE	35 233	31 431	35 233	31 431
Środki pieniężne	31 129	21 159	31 129	21 159
Pozostałe należności	226	40	226	40
Należności z tyt. dostaw i usług	3 878	10 262	3 878	10 262
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	8 498	11 582	8 498	11 582
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	452	636	452	636
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	482	1 277	482	1 277
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 630	2 636	2 630	2 636
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 817	5 385	2 817	5 385
Kwoty zatrzymane (kaucje)	2 117	1 648	2 117	1 648
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-

Spółka przyjęła, że wartość bilansowa poszczególnych aktywów i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości godziwej. Spółka nie posiada instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na dzień 31.12.2018 roku						
Kredyty i pożyczki	482	-	-	-	-	482
Dłużne papiery wartościowe	526	2 104	-	-	-	2 630
Leasing finansowy	56	59	337	-	-	452
Kaucje zatrzymane	318	-	1 799	-	-	2 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 817	-	-	-	-	2 817
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 199	2 163	2 136	0	0	8 498
Stan na dzień 31.12.2017 roku						
Kredyty i pożyczki	494	741	42	-	-	1 277
Dłużne papiery wartościowe		0	2 636	-	-	2 636
Leasing finansowy	130	54	452	-	-	636
Kaucje zatrzymane	306	-	1 342	-	-	1 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5 385	-	-	-	-	5 385
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 315	795	4 472	0	0	11 582

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	8 498	8 498	11 582	11 582
Zobowiązania finansowe RAZEM	8 498	8 498	11 582	11 582

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2018 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
	PLN	Waluta			PLN	PLN	
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 800	PLN	30.09.2019	WIBOR 3M + stała marża banku 3,0 p.p.	-	482	PLN
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	3 000	PLN	25.02.2019	WIBOR 1M + stała marża banku 3,0 p.p.	-	-	PLN
Razem	6 800				0	482	

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU

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

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

Dostępny limit kredytów na dzień bilansowy wynosi 3 mln PLN w ramach umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym.

Zarówno na dzień 31 grudnia 2018 roku jak i na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała wyemitowane obligacje o wartości nominalnej 2 630 tys. złotych z terminem wykupu 24.08.2019 i oprocentowaniem WIBOR 3M+4,5 p.p. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość bilansowa wynosiła 2 636 tys. złotych i prezentowana była jako długoterminowe zobowiązania (uwzględniony efekt

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

dyskonta). Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa obligacji wynosiła 2 630 tys. złotych i prezentowane były jako krótkoterminowe zobowiązania.

4.10. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 741	-1 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	1 953	662
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	3 694	1 690
Zmiany w ciągu roku:	167	-713
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	167	-713
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-1 574	-1 741
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	885	1 953
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	2 459	3 694

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2018 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	12	-2	-	10
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	22	-	-	22
- opisy aktualizujące wartość zapasów	415	-300	-	115
- koszty audytu i inne	44	-36	-	8
- strata podatkowa	1 460	-730	-	730
- inne	-	-	-	0
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 953	-1 068	0	885

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2017 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	14	-2	-	12
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	24	-2	-	22
- opisy aktualizujące wartość zapasów	620	-205	-	415
- koszty audytu i inne	4	40	-	44
- strata podatkowa	-	1 460	-	1 460
- inne	-	-	-	-
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	662	1 290	0	1 953

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2018 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena umów o usługę budowlaną	3 652	-1 233	-	2 419
- dyskonto zobowiązań z tyt. kaucji	42	-2	-	40
- inne	-	-	-	0
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	3 694	-1 235	0	2 459

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2017 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena umów o usługę budowlaną	1 690	1 962	-	3 652
- dyskonto zobowiązań z tyt. kaucji	-	42	-	42
- inne	-	-	-	-
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	1 690	2 004	0	3 694

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31.12.2018 wynosi 730 tys. PLN (2017 rok: 1 460 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd aktualne budżety oraz strategia działalności.

4.11. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Wyroby gotowe	402	2 543
Towary	-	-
Wartość bilansowa netto	402	2 543

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

Wartość wyrobów gotowych ujętych w 2018 roku jako koszt – 3 719 tys. zł.

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Wyszczególnienie	Odpis aktualizujący wyroby gotowe	Odpis aktualizujący towary	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2018			
Stan na dzień 01.01.2018 roku	2 183	0	2 183
Odpisy utworzone	-	-	-
Odpisy wykorzystane w związku ze sprzedażą (-)	- 984	-	- 984
Odpisy rozwiązane (-)	- 595	-	- 595
Stan na dzień 31.12.2018 roku	604	0	604

Spółka w bieżącym roku częściowo wykorzystowała odpis aktualizujący zapasy w zakresie sprzedaży zrealizowanej korygując koszt wytworzenia sprzedanych produktów gotowych. Spółka również rozwiązała częściowo odpis, tj. w kwocie 595 tys. złotych i ujęła przychód z tego tytułu w pozostałych przychodach operacyjnych. Rozwiązanie odpisu wynikało z dokonania analizy przez Zarząd cen możliwych do uzyskania ze sprzedaży.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyroby gotowe stanowią zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z Banku Ochrony Środowiska S.A., o czym poinformowano w nocie nr 4.27.

4.12. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Należności finansowe	0	23
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	23
Inne należności finansowe długoterminowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych długoterminowych(-)	-	-
Należności finansowe długoterminowe (netto)	0	23
Należności niefinansowe	0	0
Razem należności długoterminowe	0	23

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Należności finansowe	4 105	10 302
Należności z tyt. dostaw i usług	6 320	12 615
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 442	-2 353
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	3 878	10 262
Kwoty zatrzymane (kaucje)	276	90
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych krótkoterminowych (-)	-50	-50
Pozostałe należności finansowe (netto)	226	40
Należności niefinansowe	5 045	3 670
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	233	0
Inne należności finansowe krótkoterminowe	2	0
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji	891	0
Przedpłaty i zaliczki	4 234	3 985
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-315
Razem należności	9 150	13 972

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	9 150	9 150	13 972	13 972
Razem		9 150		13 972

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017
Stan na początek okresu	2 718	2 648
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	89	70
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Stan na koniec okresu	2 807	2 718

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

NALEŻNOŚCI FINANSOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności finansowe krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	3 987	2 333	10 282	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-109	-2 333	-20	-2 333
Pozostałe należności finansowe	226	50	40	50
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-50
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe razem	4 105	0	10 302	0

4.13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
a) w walucie polskiej	31 129	21 159
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	819	562
- środki pieniężne w kasie	239	25
- depozyty krótkoterminowe	30 071	20 572
b) w walutach obcych	-	-
c) w walutach obcych (po przeliczeniu na zł)	-	-
Razem	31 129	21 159

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość księgowa powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

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

Środki zgromadzone na rachunku VAT o ograniczonej możliwości dysponowania wynoszą 57 tys. złotych.

Spółka dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

4.14. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Liczba akcji	12 386 687	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	635 253

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	12 386 687	619 334	wkłady pieniężne
				619 334	

W dniu 7 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 8 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki. Uchwale tą §2 pkt.1 w związku z umorzeniem akcji własnych, a także wobec zdematerializowania akcji zapisanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod kodem PLEDIV00014, a w konsekwencji braku możliwości ich zindywidualizowania zarówno co do serii, jak i numeru, ZWZ postanowiło zmienić oznaczenie wszystkich istniejących akcji Spółki na okaziciela serii A, B i C bez zmiany ich wartości nominalnej i oznaczyć je jako serię A akcji zwykłych na okaziciela Spółki.

Zmiana powyższa została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lipca 2018 roku i od tej daty kapitał zakładowy Spółki zgodnie z wpisem do KRS wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	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	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2017 roku	0,05	12 705 054	635 253	-
Seria A (scalenie)	0,05	12 386 687	619 334	27.07.2018
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2018 roku	0,05	12 386 687	619 334	-

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2018 r.

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 Uzdownski	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	619 334	100%	100%

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

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 Uzdownski	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	619 334	100%	100%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wystąpiły następujące zmiany w strukturze pakietów akcji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 534 295	1 852 662	-318 367
Razem	12 386 687	12 705 054	-318 367

W dniu 7 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie 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 (skup zakończony 31 grudnia 2012 roku) w celu ich umorzenia. Umorzenie akcji odbyło się poprzez obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 15 918,35 PLN odpowiadającą łącznej wartości nominalnej umorzonych akcji własnych.

Spółce jako akcjonariuszowi akcji umorzonych nie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu ich umorzenia.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lipca 2018 roku.

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2018 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni*	1 534 295	1 534 295	-
Razem	12 386 687	12 386 687	0

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie zaszły zmiany w strukturze pakietów akcji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.15. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan na początek okresu	50 856	50 856
Zwiększenia (podział zysku)	-	-
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	-368	-
Stan na koniec okresu, w tym:	50 488	50 856
- nadwyżka wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną (agio)	19 316	19 316
- kapitał zapasowy z zysków zatrzymanych	31 172	31 540

AKCJE WŁASNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan na początek okresu	-1 192	-1 192
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	1 192	-
Stan na koniec okresu	0	-1 192

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan na początek okresu	1263	808
Zwiększenia – podział wyniku finansowego	1201	455
Zmniejszenia	-808	-
Stan na koniec okresu, w tym:	1656	1263
- kapitał rezerwowy utworzony na wykup akcji własnych	-	808
- kapitał rezerwowy utworzony z zysków zatrzymanych	1656	455

Zgodnie z uchwałą ZWZ z dnia 7 czerwca 2018 roku umorzenie akcji własnych odbyło się poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 15 918,35 PLN oraz odniesienie kwoty 368 420,85 PLN w ciężar kapitału zapasowego i rozwiązanie niewykorzystanego funduszu rezerwowego utworzonego na skup akcji własnych na kwotę 807 830,40 w ciężar kapitałów pozostałych.

ZYSKI ZATRZYMANE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Stan na początek okresu	2 564	939
Zwiększenia	1 466	2564
Zmniejszenia	-2 564	-939
Stan na koniec okresu	1 466	2 564

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2018 roku w wysokości 1 466 tys. PLN, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2017 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 1 363 tys. PLN i pozostały zysk w wysokości 1 201 tys. PLN na kapitał rezerwowy.

4.16. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2017 wyniósł 2 563 593,14 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 7 czerwca 2018 roku zysk netto został przeznaczony:

- w kwocie 1 362 535,57 PLN na wypłatę dywidendy, tj. 0,11 zł na jedną akcję Spółki,
- w kwocie 1 201 057,57 PLN na kapitał rezerwowy.

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

Spółka planuje zyska za rok 2018 przeznaczony w części na wypłatę dywidendy oraz w części na przeznaczyć kapitała rezerwowy.

4.17. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Koszty wynagrodzeń	2 567	2 907
Koszty ubezpieczeń społecznych	314	351
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	75	88
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 956	3 346
Ujęte w:		
Koszty Zarządu	446	477
Koszty Sprzedaży	2 510	2 867

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Rezerwy na odprawy emerytalne	53	59	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	116	115
Rezerwy na premie	-	-	-	5

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	53	59	116	120
---	----	----	-----	-----

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wewnętrzne szacunki Zarządu przy uwzględnieniu poniższych założeń:

	31.12.2018	31.12.2017
Stopa dyskonta	3,5%	3,5%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1%	1%

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2018								
Stan na dzień 01.01.2018 roku	59	0	0	0	115	5	0	179
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	1	-	-	1
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Rezerwy rozwiązane (-)	-6	-	-	-	-	-	-	-6
Stan na dzień 31.12.2018 roku	53	0	0	0	116	0	0	169
- rezerwy długoterminowe	53	-	-	-	-	-	-	53
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-	116	-	-	116

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2017								
Stan na dzień 01.01.2017 roku	72	-	-	-	128	0	-	200
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	-	5	-	5
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-	-	0
Rezerwy rozwiązane (-)	-13	-	-	-	-13	-	-	-26
Stan na dzień 31.12.2017 roku	59	0	0	0	115	5	0	179
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	-	-	-	-	59
- rezerwy krótkoterminowe	0	-	-	-	115	5	-	120

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.18. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	42	231
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	0	0	42	231

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan na dzień 01.01.2018 roku	0	0	231	231
Rezerwy utworzone	-	-	42	42
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-231	-231
Stan na dzień 31.12.2018 roku	0	0	42	42
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	42	42
Stan na dzień 01.01.2017 roku	0	0	19	19
Rezerwy utworzone	-	-	231	231
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-19	-19
Stan na dzień 31.12.2017 roku	0	0	231	231
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	231	231

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka utworzyła rezerwę na koszty badania sprawozdania finansowego w wysokości 24 tys. PLN oraz na sporządzenie sprawozdania finansowego 18 tys. PLN.

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Zobowiązania finansowe	2 136	4 472
Pożyczki i kredyty bankowe	-	42
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 799	1 342
Inne zobowiązania finansowe	337	452
Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	-	2 636
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	2 136	4 472

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

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	2 136	2 136	4 472	4 472
Razem		2 136		4 472

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Zobowiązania finansowe	6 362	7 110
Pożyczki i kredyty bankowe	482	1 235
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 630	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 817	5 385
Kwoty zatrzymane (kaucje)	318	306
Inne zobowiązania finansowe (leasing)	115	184
Zobowiązania niefinansowe	644	1 138
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	86	169
Zobowiązania z tytułu umowy (w tym o usługę budowlaną)	558	969
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	7 006	8 248

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	7 006	7 006	8 248	8 248
Razem		7 006		8 248

4.20. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	28	54
- gwarancje	33	-	37	27
- inne rozliczenia	-	-	2	1 024
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	33	0	67	1 105
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wpłatone zaliczki)	-	0	-	-
- inne rozliczenia	-	-	-	105
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	0	-	105

4.21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	312 649	280 345
Zmiany	-29 232	-9 407
Łączna kwota przychodów z umowy	283 417	270 938
Koszty poniesione do dnia bilansowego	51 421	49 243
Koszty pozostające do realizacji umowy	186 884	154 104
Szacunkowe łączne koszty umowy	238 305	203 347
Szacunkowe zyski	45 111	67 591
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	22 324	38 798
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	51 421	49 243
Wynik ujęty do dnia bilansowego	12 732	14 640
Przychody szacowane na dzień bilansowy	64 153	79 009
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	0	0
Aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy	64 153	79 009
Zobowiązania z tytułu umów na dzień bilansowy	17 847	10 543
Zaliczki z tytułu umów na dzień bilansowy	22 324	38 798
Wykazywane aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	23 982	29 668

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Iskra VI etap II bud. E – 98,41 %
- Orlik ul. Rogalskiego – 15%
- Orlik Jantar bud. E – 15%
- Orlik Jantar bud. D – 12%
- Wilga ul. Umińskiego bud. A – 11%
- Wilga ul. Umińskiego bud. C – 15%
- Wilga VII zadanie 7 – 5%

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

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

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

Na dzień 31.12.2018 i 31.12.2017 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

Spółka dokonała analizy wpływu standardu MSSF 15 na sprawozdanie finansowe.

W ocenie Spółki, w umowach, które posiada istnieje tylko jeden obowiązek do wykonania świadczenia w związku z czym Spółka alokuje cenę sprzedaży do konkretnego zobowiązania. W umowach nie występuje element finansowania. Spółka również w ramach umów nie przekazuje dodatkowych zobowiązań gwarancyjnych, a więc również nie ma konieczności ujmowania i rozliczania tego.

W związku ze zmianą prezentacji i koniecznością wyodrębnienia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozycji aktywów i zobowiązań z tyt. umowy Spółka dokonała odpowiednich zmian i przekształciła również dane za poprzedni rok aby zachować porównywalność. Zmiany zaprezentowano w punkcie 3.

Wdrożenie nowego MSSF 15 nie miało wpływu na bieżące sprawozdanie finansowe Spółki i na dane za rok poprzedni. W ocenie Zarządu dotychczas stosowane zasady ujmowania przychodów ze sprzedaży są zgodne z nowym standardem. Opis standardu zaprezentowano w punkcie 2.7.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Działalność budowlana	37 317	45 844
Działalność deweloperska	2 987	2 755
Przychody ze sprzedaży ogółem	40 304	48 599

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Odbiorcy krajowi	40 304	48 599
Odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	40 304	48 599

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Amortyzacja	277	299
Zużycie materiałów i energii	198	282
Usługi obce	24 774	28 265
Podatki i opłaty	209	28
Wynagrodzenia	2 575	2 907
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	393	439
Pozostałe koszty rodzajowe	387	1 026
Koszty według rodzaju razem	28 813	33 246
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	616
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	10 041	11 194
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	38 854	45 056

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Dostawcy krajowi	38 854	45 056
Dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	38 854	45 056

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	171	66
b) Pozostałe, w tym:	1 006	434
- refaktury	378	368
- rozwiązanie rezerw na koszty	32	-
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na zapasy	596	-
- spisanie zobowiązań	-	57
- inne	-	9
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 177	500

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	89	70
- zapasów	-	0
- należności	89	70
c) Pozostałe, w tym:	394	511
- utworzenie rezerw	-	14
- zapłacone kary i odszkodowania	-	-
- darowizny	12	-
- refaktury	382	376
- inne	-	121
Pozostałe koszty operacyjne razem	483	581

4.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	163	58
Pożyczki i należności	1	1
Inne	4	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	13	141
Przychody finansowe ogółem	181	200

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	50	52
Pożyczka hipoteczna	43	141
Dłużne papiery wartościowe	163	123
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	20	37
Inne koszty finansowe	129	32
Koszty finansowe ogółem	419	385

4.24. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

4.25. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Podatek bieżący	607	0
Podatek odroczony	- 167	713
Korekty bieżącego podatku za poprzednie okresy	-	-
Razem:	441	713

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	1 906	3 277
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	1 289	-10 964
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-862	-46 435
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	511	35 670
Korekty zwiększające przychody podatkowe	15 878	0
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-10 395	-199
Odliczenie straty podatkowej	-3 843	0
Podstawa opodatkowania	3 195	-7 687
Podatek dochodowy	607	0

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STAWKI PODATKOWEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
------------------	--	--

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	1 906	3 277
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	362	623
Efekt podatkowy przychodów niebędących przychodami według przepisów podatkowych	2 803	-8 822
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów według przepisów podatkowych	-1 876	6 739
Efekt podatkowy strat poniesionych w danym okresie	-	1 460
Efekt podatkowy odliczonej straty podatkowej	-730	0
Podatek bieżący	607	0
Podatek odroczony	- 167	713
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	441	713
Efektywna stawka podatkowa	23,1%	21,8%

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

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

4.26. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Korekty:		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	277	299
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-171	-66
Koszty odsetek	385	347
Inne korekty	7	37
Korekty razem	498	617
Bilansowa zmiana stanu zapasów	2 141	2 722
Bilansowa zmiana stanu należności handlowych i pozostałych oraz długoterminowych	5 737	13 185

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2018	od 01.01 do 31.12.2017
Zmiana stanu zobowiązań w tym:	-2 182	-414
- zmiana zobowiązań handlowych	-2 568	-1 396
- zmiana pozostałych zobowiązań	-71	-3
- zmiana kaucji długoterminowych	457	987
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek, w tym:	807	324
- zmiana rezerw pracowniczych	-10	-21
- zmiana pozostałych rezerw	-189	212
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w aktywach	1 005	28
- zmiana stanu przedpłać	-105	105
- korekta o wpłaty z działalności inwestycyjnej	105	-
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	5 276	-2 879
Zmiana aktywów z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	5 687	-3 848
Zmiana zobowiązań z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	-411	969

Pozycja	na dzień 31.12.2017	Zaciągnięcie	Splata	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Odsetki naliczone i prowizje	Odsetki i prowizje zapłacone	na dzień 31.12.2018
Kredyty	1 277	-	-795	-	172	-172	482
Wyemitowane obligacje	2 636	-	-	-6	163	-163	2 630

Odsetki naliczone i zapłacone od pożyczki wynosiły w okresie 43 tys. złotych a od obligacji 163 tys. złotych. Spółka poniosła również koszty w kwocie 129 tys. złotych prowizji.

Pozycja	na dzień 31.12.2016	Zaciągnięcie	Splata	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Odsetki naliczone i prowizje	Odsetki i prowizje zapłacone	na dzień 31.12.2018
Kredyty	2 120	-	-871	28	141	-141	1 277
Wyemitowane obligacje	-	2 630	-	6	123	-123	2 636

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I ZABEZPIECZENIA

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 546	3 082
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 546	3 082

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2018 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. PLN dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23.03.2018r., na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goctaw – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 MARZEC 2018 roku do dnia 08 marzec 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-Łotnisko” 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 31 grudnia 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-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

ZABEZPIECZENIA

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 lutego 2019 roku oraz zwiększający limit do 3.000 tys. PLN. W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27 marca 2019 roku

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 31 grudnia 2018 roku i na 31 grudnia 2017 roku zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3.800 tys. PLN.

Saldo zobowiązania z tytułu umowy pożyczki hipotecznej na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosło 482 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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	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 Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 PLN brutto.

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

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną

- 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 wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. C,F,B,D Iskra VI, tj. ok. 1.555 tys. PLN
- W dniu 1 sierpnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. E Iskra VI, tj. ok. 929 tys. PLN.
- W dniu 30 listopada 2018 roku, na mocy umowy o umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 7 czerwca 2017 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I bud. E Orlik Jantar Pasaż Aniński tj. ok. 947 tys. PLN.
- W dniu 24 października 2018 roku, na mocy umowy o umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I Orlik Jantar ul. Rogalskiego tj. ok 1 755 tys. PLN.

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 747	3 351
Otrzymanych gwarancji de minimis BGK	1 800	900
Zobowiązania warunkowe ogółem	3 546	4 251

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1 605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugostowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to pożyczka służąca pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokata krótkoterminowa. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Ryzyko stóp procentowych

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

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	4 105	10 302
Aktywa z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	23 982	29 668
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 129	21 159
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	59 216	61 129

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

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

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018		na dzień 31.12.2017	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	3 987	2 333	10 283	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-109	-2 333	-20	-2 333
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 878	0	10 263	0
Pozostałe należności finansowe	226	50	40	50
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-50
Pozostałe należności finansowe netto	226	0	40	0
Należności finansowe	4 105	0	10 303	0
Aktywa z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	23 982	0	29 668	0

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. W ramach należności z tytułu dostaw i usług a także w przypadku aktywów z tytułu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umowy. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim na informacji dotyczących przyszłych możliwych do realizacji cen.

Znaczną część transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłać. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami jak i aktywami z tyt. umowy nie są znaczące.

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania (wartość bilansowa)
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
na dzień 31.12.2018						
Kredyty i pożyczki	482	-	-	-	-	482
Dłużne papiery wartościowe	526	2104	-	-	-	2 630
Leasing finansowy	56	59	337	-	-	452
Kaucje zatrzymane	318	-	1 799	-	-	2 097
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 817	-	-	-	-	2 817
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 199	2 163	2 136	0	0	8 498
na dzień 31.12.2017						
Kredyty i pożyczki	494	741	42	-	-	1 277
Dłużne papiery wartościowe	-	-	2 636	-	-	2 636
Leasing finansowy	130	54	452	-	-	636
Kaucje zatrzymane	306	0	1 342	-	-	1 648
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	5385	-	-	-	-	5 385
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	6 315	795	4 472	0	0	11 582

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarządzanie kapitałem

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

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

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31.12.2018 roku i 31.12.2017 roku nie wprowadzano żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza sptać bieżące zobowiązania z tytułu kredytu w BOŚ Banku z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych i zrealizowanych inwestycjach.

4.29. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SADEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA OSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:

- postępowania dotyczące 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,
- 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 SADU 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła 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 SZESZCZDZIESIĄT 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.

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.30. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

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

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

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

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

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Wynagrodzenia Zarządu	1 016	1 280
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	332	432
Świadczenia razem	1 348	1 712

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2018

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2018r.	Zobowiązania na 31.12.2018 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-31.12.2018r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.12.2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Ogółem	28	1 518	-	-	-	-	14 626	-	-	352,00

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

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2017r.	Zobowiązania na 31.12.2017 r.	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					
Ogółem	-	3 847	-	-	-	-	20 342	-	-	368,00

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2018 roku za rok 2017 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 1 363 tys. PLN,

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.31. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	23	383
Jerzy Dyrz	360	33	393
Marek Uzdowski	120	0	120
Zbigniew Wasilewski	120	0	120
Razem	960	56	1016
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	58	8	66
Henryk Kacprzak	50	10	60
Edyta Rytel	43	9	52
Krzysztof Mikołajczyk	43	7	51
Bartłomiej Bieleninnik	43	8	51
Robert Fijołek	43	8	52
Razem	281	51	332

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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	425	23	448
Jerzy Dyrz	425	37	462
Marek Uzdowski	185	0	185
Zbigniew Wasilewski	185	0	185
Razem	1 220	60	1 280
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	76	12	88
Henryk Kacprzak	67	11	78
Edyta Rytel	58	7	65
Krzysztof Mikołajczyk	58	9	67
Bartłomiej Bieleninnik	58	9	67
Robert Fijołek	58	9	67
Razem	375	57	432

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	96	53
Jerzy Dyrzcz	132	83
Uzdowski Marek	65	-
Razem	293	136
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Razem	293	136
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia 2017 roku</i>		
Zofia Egierska	0	20
Jerzy Dyrzcz	0	0
Razem	0	20

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2018 posiadali następujące ilości akcji:

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

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 24 sierpnia 2018 roku.

4.32. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Pracownicy umysłowi	12	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	12	14

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Liczba pracowników przyjętych	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	2	1

4.33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	24	24
Przeгляд sprawozdań finansowych	35	35
Doradztwo rachunkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	3
Razem	61	62

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2018 rok:

- umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 16.04. 2018r.) obejmująca przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2018 r. - termin realizacji do 14 maja 2018r., wartość netto – 11 tys. zł.,
- Umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 16.04. 2018 r.) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2018 rok – termin realizacji do 19 marca 2018r., wartość netto – 24 tys. zł.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018r. do 30 czerwca 2018 r. – termin realizacji do 21 sierpnia 2018 r., wartość netto – 13 tys. zł.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 lipca 2018r. do 30 września 2018 r. – termin realizacji do 13 listopada 2018 r., wartość netto – 11 tys. zł.

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

- umowa z SWGK Audyt Sp. z o.o. (zawarta 19 kwietnia 2017r.) obejmująca przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2017 r. - termin realizacji do 8 maja 2017r., wartość netto – 11 tys. zł.,
- Umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 5 czerwca 2017 r.) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok – termin realizacji do 19 marca 2018r., wartość netto – 24 tys. zł.,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017r. do 30 czerwca 2017 r.
- termin realizacji do 21 sierpnia 2017 r., wartość netto – 13 tys. zł.,
- przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 lipca 2017r. do 30 września 2017 r. – termin realizacji do 13 listopada 2017 r., wartość netto – 11 tys. zł.

4.34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2018 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych, ani inne istotne zdarzenia.

Rozstrzygnięcie przetargu na realizację wspólnego przedsięwzięcia

Uchwałą nr 5 z dnia 25 lutego 2019 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” działając na podstawie §44 p-k 1 statusu Spółdzielni wybrała ED invest S.A. oraz Grupę PROFBUD Sp. z o.o. Sp. K. do realizacji wspólnego przedsięwzięcia na terenie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Wykup obligacji

W dniu 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała 20% wykupu obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” w kwocie 526 tys. zł zgodnie z „Dokumentem informacyjnym sporządzonym w związku z emisją niezabezpieczonych na dzień emisji obligacji serii C” z dnia 17 stycznia 2017 roku.

4.35. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

4.36. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3000	4,1709
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,2669	4,2447
Najwyższy kurs w okresie	4,1423 z dn. 29.01.2018	4,4157 z dn. 02.01.2017
Najniższy kurs w okresie	4,3978 z dn. 03.07.2018	4,1709 z dn. 29.12.2017

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2017
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	40 304	48 599	9 5446	11 449
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 144	3 462	502	816
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 906	3 277	447	772
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 466	2 564	344	604
Zysk (strata) netto	1 466	2 564	344	604
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,12	0,21	0,03	0,05
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,12	0,21	0,03	0,05
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 680	17 163	2 972	4 043
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	25	61	6	14
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 734	675	-641	159
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 970	17 899	2 337	4 217
Średni kurs PLN / EUR*			4,2669	4,2447

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	66 042	71 055	15 359	17 036
Zobowiązania długoterminowe	4 649	8 225	1 081	2 644
Zobowiązania krótkoterminowe	7 164	8 704	1 666	2 087
Kapitał własny	54 229	54 126	12 611	12 977
Kapitał podstawowy	619	635	144	152
Liczba akcji	12 386 687	12 705 054	12 386 687	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,38	4,37	1,02	1,05
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,11	0,03	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,3000	4,1709

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska

Warszawa, dnia 19 marca 2019 roku

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że roczne sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, jak również dane porównywalne za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2017 r., zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu