

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 MARCA 2019 ROKU

WARSZAWA, DNIA 22 MAJA 2019 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	26
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	27
5.1 ZYSK NA AKCJĘ.....	27
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	27
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	30
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	31
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	32
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	33
5.8 REZERWY	34
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	36
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	40
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	41
5.12 ZATRUDNIENIE	41
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW... 41	
5.14 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	44
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2019 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	45
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	46
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	46
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE	46
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2019 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	47
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	47
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH	47
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO.....	48
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	48
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	48
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	51
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	52
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA	52
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018	Nr noty
Aktywa				
Aktywa trwałe	3 285	1 313	2 006	
Rzeczowe aktywa trwałe	15	396	566	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 146	-	-	
Należności	-	-	44	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 098	885	1 374	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27	33	23	
Aktywa obrotowe	63 023	64 729	66 203	
Zapasy	-	402	1 072	
Aktywa z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną)	22 839	23 982	21 568	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 050	8 258	9 341	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	881	891	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 164	31 129	34 150	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89	67	72	
Aktywa razem	66 308	66 042	68 209	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018	Nr noty
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	54 939	54 229	54 487	
Kapitał podstawowy	619	619	635	5.6
Akcje / udziały własne	-	-	-1 192	
Kapitał zapasowy	50 488	50 488	50 856	
Pozostałe kapitały	1 656	1 656	1 263	
Niepodzielony wynik finansowy	2 175	1 466	2 925	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	1 466	-	2 564	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	709	1 466	361	
Zobowiązania	11 369	11 813	13 722	
Zobowiązania długoterminowe	6 760	4 648	7 900	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	131	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	2 637	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	2 026	337	424	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kauce	1 824	1 799	1 425	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 857	2 459	3 224	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	53	53	59	5.8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	4 609	7 165	5 822	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	482	988	
Krótkoterminowe zobowiązanie z tytułu emisji obligacji	2 104	2 630	-	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	227	115	107	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 408	2 817	3 238	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę (w tym budowlaną)	-	558	592	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	414	404	535	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	346	116	115	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	111	42	248	5.8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	
Pasywa razem	66 308	66 042	68 209	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	01.01.2019 do 31.03.2019	01.01.2018 do 31.03.2018	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	6 453	8 140	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów	818	1 517	
Przychody ze sprzedaży usług	5 636	6 623	
Koszt własny sprzedaży	4 383	6 364	
- od jednostek powiązanych	1 667	964	
Koszt sprzedanych produktów	797	1 526	
Koszt sprzedanych usług	3 585	4 838	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 071	1 776	
Koszty sprzedaży	106	257	
Koszty ogólnego zarządu	1 342	1 122	
Pozostałe przychody operacyjne	485	295	5.13
Pozostałe koszty operacyjne	97	122	5.13
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 010	569	
Przychody finansowe	47	45	5.13
Koszty finansowe	163	144	5.13
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	894	470	
Podatek dochodowy	185	109	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	709	361	
Zysk (strata) netto	709	361	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

	01.01.2019 do 31.03.2019	01.01.2018 do 31.03.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	709	361
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	709	361
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2019 do 31.03.2019	01.01.2018 do 31.03.2018
Zysk (strata) netto	709	361
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	709	361

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2019 ROKU DO 31.03.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019	619	50 488	0	-	-	1 656	1 466	54 229
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	50 488	0	-	-	1 656	1 466	54 229
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2019								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2019 roku	-	-	-	-	-	-	709	709
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2019	619	50 488	0	-	-	1 656	2 175	54 939

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2018 ROKU DO 31.12.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 564	54 125
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 564	54 125
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2018	-16	-368	1 192	-	-	393	-1 098	103
Emisja akcji	-16	-368	1 192	-	-	-808	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 363	-1 363
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	1 201	-1 201	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	1 466	1 466
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2018	619	50 488	-	-	-	1 656	1 466	54 229

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2018 ROKU DO 31.03.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2018	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 564	54 126
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 564	54 126
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2018	-	-	-	-	-	-	361	361
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-	361	361
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2018	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	2 925	54 487

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	01.01.2019 do 31.03.2019	01.01.2018 do 31.03.2018
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk netto przed opodatkowaniem	894	470
Korekty:	192	204
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	68	67
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	124	137
Inne korekty	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 086	674
Zmiana stanu zapasów	402	1 471
Zmiana stanu należności	-793	4 610
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	-1 364	- 2 004
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	284	-105
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (o usługę budowlaną)	584	8 746
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	199	13 392
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	199	13 392
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wpływy z tytułu odsetek od lokaty	-	41
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	41
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Splata obligacji	-526	-
Splaty odsetek , prowizji od obligacji	-41	-41
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-482	-161
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-5	-82
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-33	-104
Odsetki, prowizje zapłacone	-78	-14
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-1 165	-402
Przepływy razem	-965	12 990
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-965	12 990
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	31 129	21 159
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	30 164	34 150

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 22 maja 2019 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2019 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu poza zmianą wynikającą z wdrożenia MSSF 16 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania składników majątku.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2018 roku.

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

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

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Instrumenty finansowe

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych. Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do następujących grup:

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

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 31 marca 2019 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9.

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 i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości zgodnie z MSSF 9. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie powoduje istotnych konsekwencji w zakresie ostatecznej wysokości tworzonych odpisów z tytułu utraty wartości należności. Spółka rozpoznaje 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

odpis z tytułu utraty wartości jest wyliczony 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 marca 2019 roku wyniósł 109 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 marca 2019 roku wyniosły 3 870 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 gwarancyjnych 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 według zamortyzowanego kosztu.

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

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 31 marca 2019 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w I kwartale 2019 roku nie miały miejsca żadne renegotjacje warunków umów kredytowych, które nie skutują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

Zapasy

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 .

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

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,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- 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 (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	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 wyśięgowanie 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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach. Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Menedżer projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów, a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy, to:

- a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty umowy, co do których nie istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, niezwłocznie ujmuje się jako koszty, np. umowy, których ważność jest bardzo wątpliwa, umowy których zakończenie jest uzależnione od wyników toczącej się rozprawy sądowej.

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.

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 87,33% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w I kwartale 2019 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. Pozostałe stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży produktów stanowiących lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji”.

- **Segment działalności deweloperskiej**

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

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzeczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedynego zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

Przeprowadzona przez Spółkę analiza realizowanych umów wykazała, iż nowe wytyczne MSSF 15 nie wprowadzają zmian w dotychczasowym sposobie rozliczania umów z klientami, głównie z uwagi na to, iż w ramach jednej umowy zawieranej przez Spółkę z klientem świadczony jest jeden typ usługi realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Aby uspołnić terminologię z MSSF 15 dotychczasowe należności i zobowiązania z tytułu umów budowlanych zostały nazwane w sprawozdaniu z sytuacji finansowymi odpowiednio aktywami lub zobowiązaniami z tytułu umowy (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 finansowy

Z dniem 1 stycznia 2019 roku wszedł w życie nowy standard MSSF 16 „Leasing” (ang. IFRS 16 Leases), który zastąpił dotychczasowy MSR 17.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowy standard wyeliminował pozabilansowe ujęcie leasingowanych aktywów oraz podział na leasing operacyjny i finansowy, a więc zastosowanie MSSF 16 wymagało dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów stosowanego MSR 17.

Wprowadzając standard Spółka dokonała ponownej analizy pod kątem ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej każdej umowy leasingowej w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznie zobowiązania finansowego z tytułu leasingu.

Na dzień 01 stycznia 2019 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.

Zgodnie z założeniem nowego standardu Spółka skorzystała z możliwości zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania (§ C5 (B)). Nie dokonano przekształcenia danych porównawczych.

Tytuł ujęcia w księgach	Aktywa	Pozycja SF	Pasywa	Pozycja SF
Ujawnienie – umowy najmu lokali	1 834	Aktywo z tytułu prawa do korzystania ze składników majątku	1 834	Zobowiązania długoterminowe c) inne zobowiązania finansowe

Do umów leasingu wcześniej sklasyfikowanych jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 wartości bilansowe składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu w 01.01.2019 roku nie uległa zmianie i pozostała zgodna z wartością bilansową składnika aktywów objętego leasingiem i zobowiązania z tytułu leasingu bezpośrednio z przed tego dnia wyceniona zgodnie z MSR 17. Zmiana została wprowadzona tylko w zakresie prezentacji tj. przesunięcie z rzeczowych aktywów do aktywów z tytułu umów o użytkowanie.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.03.2019 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 31.03.2019 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018
Aktywa z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną)	22 839	23 982	21 568
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę (w tym budowlaną)	-	558	592
Odpisy aktualizujące należności	2 807	2 807	2 718
Odpisy aktualizujące zapasy	-	604	1 902
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	5 636	37 250	6 623
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	3 585	30 518	4 838
Amortyzacja za okres	68	277	66
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 857	2 459	3 224
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 098	885	1 374
Pozostałe rezerwy	510	211	422

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie dokonano korekt błędów.

W związku ze zmianą prezentacji na dzień 31 grudnia 2018 roku i koniecznością wyodrębnienia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozycji aktywów i zobowiązań z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) Spółka dokonała odpowiednich zmian w danych porównawczych na 31 marca 2018 roku poprzez przekształcenia zaprezentowane w poniższych tabelach:

Wyszczególnienie	Było na dzień 31.03.2018	Powinno być na dzień 31.03.2018	Różnica
Aktywa			
Należności z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną)	68 648	21 568	-47 080
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 094	72	1 022
Pasywa			
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 485	-	-4 485
Zobowiązania z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną)	12 011	592	-11 419
Krótkoterminowe rozliczenia krótkookresowe	32 199	-	-32 199

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Było za okres 01.01- 31.03.2018	Powinno być za okres 01.01- 31.03.2018	Różnica
<i>W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:</i>			
Zmiana stanu należności	14 971	4 610	-10 361
Zmiana stanu zobowiązań	-536	-2 004	-1 468
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-3 188	-105	3 083
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tyt. umów (o usługę budowlaną)	-	8 746	8 746

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

	01.01.2019 do 31.03.2019	01.01.2018 do 31.03.2018
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	709	361
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	709	361
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>			
Przychody ogółem	5 636	818	6 453
Sprzedaż na zewnątrz	5 636	818	6 453
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	3 585	797	4 383
Wynik segmentu	2 050	20	2 071
Nie przypisanie do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	1 448
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	485
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	97
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	1 010
Przychody finansowe	-	-	47
Koszty finansowe	-	-	163
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-
Zysk brutto	-	-	894

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 87,32% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2019 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2019 roku kształtował się powyżej 10% są:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. E w Warszawie – udział w kosztach 38,04%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 10,38%.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2018 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku			
Przychody ogółem	6 623	1 517	8 140
Sprzedaż na zewnątrz	6 623	1 517	8 140
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	4 838	1 526	6 364
Wynik segmentu	1 785	-9	1 776
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	1 379
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	295
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	122
Zysk z działalności operacyjnej	-	-	569
Przychody finansowe	-	-	45
Koszty finansowe	-	-	144
Zysk brutto	-	-	470

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 81,4% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2018 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2018 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 bud. E – udział w kosztach 52,67%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 12,07%.

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 31 marca 2019 roku, 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 marca 2018 roku wartości niematerialne są w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2019 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	3	1	388	4	396
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-11	-1	-57	-	-69
Pozostałe zmiany	-	1 834	-	-	-	1 834
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2019 roku	-	1 826	-	331	4	2 161
Rzeczowe aktywa trwałe	-	3	-	8	4	15
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	-	1 823	-	323	-	2 146

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	3	3	620	6	632
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	24	-	-	24
Amortyzacja (-)	-	-	-26	-232	-2	-260
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	-	3	1	388	4	396

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2018 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	3	3	620	6	632
Amortyzacja (-)	-	-	-	-65	-1	-66
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2018 roku	-	3	3	555	5	566

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo zawartych w okresach wcześniejszych. W pierwszym kwartale 2019 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy leasingu.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania finansowego z tytułu leasingu. Opis zmiany ujęto w pozycji „Leasing finansowy „. Dotychczas prezentowane w rzeczowych aktywach trwałych środki trwałe w leasingu również zostały przeniesiono do aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym kwartale 2019 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2019 roku	604	-	2 807	3 411
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-604	-	-	-604
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2019 roku	-	-	2 807	2 807

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2018 roku	2 183	-	2 718	4 901
Zwiększenie odpisu	-	-	89	89
Zmniejszenie odpisu (-)	-1 579	-	-	-1 579
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2018 roku	604	-	2 807	3 411

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2018 roku	2 183	-	2 718	4 901
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-281	-	-	-281
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2018 roku	1 902	-	2 718	4 620

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334	635 253

ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 31 marca 2019 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	<i>01.01-31.03.2019</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2019 roku	53	116	-	42	2 459	2 670
Rezerwy utworzone	-	-	230	111	389	500
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-42	-	-42
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.03.2019 roku	53	116	230	111	2 857	3 367
-rezerwy długoterminowe	53	-	-	-	2 857	2 910
-rezerwy krótkoterminowe	-	116	230	111	-	457

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2018 roku	59	115	5	231	3 694	4 099
Rezerwy utworzone	-	1	-	42	-	43
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-5	-231	-	-231
Rezerwy rozwiązane (-)	-6	-	-	-	-1 235	-1 241
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	53	116	-	42	2 459	2 670
-rezerwy długoterminowe	53	-	-	-	2 459	2 512
-rezerwy krótkoterminowe	-	116	-	42	-	158

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwy na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2018 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2018 roku	59	120	5	231	3 694	4 104
Rezerwy utworzone	-	-	-	41	-	41
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-5	-5	-24	-	-29
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	- 470	-470
Stan rezerw na dzień 31.03.2018 roku, w tym:	59	115	0	248	3 224	3 646
- rezerwy długoterminowe	59	-	-	-	3 224	3 283
- rezerwy krótkoterminowe	-	115	-	248	-	363

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2019 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-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 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-Lotnisko” 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-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2018 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowaniańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku,
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym 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 22.03.2018 r., na kwotę 474 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI”, ważna w okresie od 9 marca 2018 roku do dnia 8 marca 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZABEZPIECZENIA

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego wraz z kolejnymi Aneksami na kwotę 3 000 tys. zł. W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27.03.2019 roku, a następnie w dniu 27.03.2019 roku Aneks nr 4 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26.03.2020 roku i zmniejszający limit do kwoty 2 700 tys. zł.

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. 1 620 tys. zł.

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Spółka w dniu 14 marca 2019 roku dokonała spłaty pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia w Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Pożyczka była zabezpieczona:

1. Hipoteką tączną 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,

Na dzień 31 marca 2019 roku Spółka posiada bankowe promesy zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipoteką. Bank wydał stosowne powiadomienia, trwa procedura wykreślenia hipotek. Spółka oczekuje na powiadomienie.

2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Na dzień 31 marca 2019 roku polisa wygasła.
3. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową. Bank dokonał zwrotu weksla.
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.. Zgodnie z umową kredytową z dniem całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego pełnomocnictwo wygasła.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 1000 zł każda.

20 lutego 2019 roku Spółka dokonała spłaty pierwszej transzy obligacji na kwotę 526 tys. zł. Na dzień 31 marca 2019 roku zobowiązanie z tytułu obligacji wyniosło 2 104 tys. zł.

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

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

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

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018
Otrzymywanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 747	1 747	3 351
Otrzymywanych gwarancji de minimis BGK	1 620	1 800	1 800
Należności warunkowe ogółem	3 367	3 547	5 151

- W dniu 11 kwietnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. C,F,B,D Iskra VI, tj. ok. 1.555 tys. PLN
- W dniu 1 sierpnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko”, została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 umowie 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 umowie 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2019

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2019r.	Zobowiązania na 31.03.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-31.03.2019r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.03.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	22	506					1 742			84

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

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2018r.	Zobowiązania na 31.12.2018r	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					
Jednostki powiązane osobowo	28	1 518					14 626			352

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2018

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2018r.	Zobowiązania na 31.03.2018r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2018r.	Zakupy w I kw. 2018r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	3 784	-	-	-	-	2 521	-	-	100

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	70	70

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	3	15
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	10

5.12 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.12.2018	za okres od 01.01 do 31.03.2018
Pracownicy umysłowi	12	12	14
Pracownicy fizyczni	-	-	-
Razem	12	12	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.12.2018	za okres od 01.01 do 31.03.2018
Liczba pracowników przyjętych	-	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	-	2	-

5.13 INNE ZNA CZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 15 tys. zł i zmalał o 381 tys. zł w porównaniu do końca 2018 roku. Zmiana dotyczyła umorzenia środków transportu w leasingu o kwotę 57 tys. zł oraz przeniesieniu ich wartości netto w kwocie 323 tys. zł do Aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2019 roku wyniosło 2 146 tys. zł. Jest to pozycja, która została zaprezentowana w księgach od 01 stycznia 2019 roku zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218 na kwotę netto 1 823 tys. zł oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 323 tys. zł przeniesiono do tej pozycji sprawozdania z rzeczowych aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2019 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku, wzrosły o 169 tys. zł, głównie z tytułu utworzenia aktywa na stratę podatkową obliczoną na 31 marca 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2019 roku wyniosła 0 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszyła się w wyniku dokonanej sprzedaży o kwotę 402 tys. zł.

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlanych) na dzień 31 marca 2019 roku wynoszą 22 839 tys. zł i zmalały w porównaniu do końca roku 2018 o 1 143 tys. zł zmiana jest wynikiem zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 69 789 tys. zł, (na 31 grudnia 2018 roku 64 153 tys. zł) koszty inwestycji na kwotę 17 961 tys. zł (na 31 grudnia 2018 roku 17 848 tys. zł) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 28 989 tys. zł (na 31 grudnia 2018 roku 22 882 tys. zł).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 792 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 116 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2018 roku o 16 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2019 roku wynosił 30 164 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2018 roku o 965 tys. zł. Tak wysoka nadpłynność wynikała z zakończenia i rozliczenia w roku 2018 inwestycji budowlanych oraz braku wydatków inwestycyjnych na realizację nowych projektów, których rozpoczęcie zaplanowano na rok 2019. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31 marca 2019 roku wyniosły 1 824 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2018 roku o 25 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 398 tys. zł w stosunku do końca 2018 roku.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31 marca 2019 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 1 801 tys. zł w wyniku ujęcia i rozliczenia w 1 kwartale 2019 roku zobowiązania finansowego z tytułu leasingu prawa do użytkowania lokali 214 i 218 przy ulicy Bora Komorowskiego 35 zgodnie z MSSF 16.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 0 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 482 tys. zł w wyniku całkowitej spłaty pożyczki hipotecznej w dniu 14 marca 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2019 roku wyniosły 1 408 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2018 roku o 1 408 tys. zł.

W I kwartale 2019 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 709 tys. zł., a w analogicznym okresie 2018 roku wypracowany zysk wynosił 361 tys. zł.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	171
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	388	0
c) Pozostałe, w tym:	97	124
-refaktury	97	100
-rozwiązanie rezerw na koszty	0	24
-inne		
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	485	295

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
b) Utworzenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów		
c) Pozostałe, w tym:	97	122
-refaktury	97	120
-utworzenie rezerw na koszty		
-inne		2
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	97	122

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
a) Odsetki	30	44
-bankowe	28	41
-pozostałe	2	3
b) Pozostałe	17	1
-dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	17	1
-inne		
Przychody finansowe ogółem	47	45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
a) Odsetki, prowizje bankowe	163	137
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	72	82
- z tytułu leasingu	40	14
- obligacje	41	41
- inne	10	0
b) Pozostałe koszty finansowe	0	7
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	0	7
- inne	0	0
Koszty finansowe ogółem	163	144

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018	za okres od 01.01 do 31.03.2019	za okres od 01.01 do 31.03.2018
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	6 453	8 140	1 487	1 948
Koszt własny sprzedaży	4 383	6 364	1 010	1 523
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 010	569	233	136
Zysk (strata) brutto	894	470	206	113
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	709	361	163	86
Zysk (strata) netto	709	361	163	86
Całkowity dochód netto za okres	709	361	163	86
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	199	13 352	46	3 195
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0	41	0	10
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 165	-402	-268	-96
Przepływy pieniężne netto razem	-965	12 991	-222	3 109
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,06	0,03	0,01	0,01
Rozwodniony zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,06	0,03	0,01	0,01

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018	na dzień 31.03.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.03.2018
	PLN			EUR		
Aktywa razem	66 308	66 042	68 209	15 416	15 359	16 208
Zobowiązania długoterminowe	6 760	4 648	7 900	1 572	1 081	1 877
Zobowiązania krótkoterminowe	4 609	7 165	5 822	1 072	1 666	1 384
Kapitał własny	54 939	54 229	54 487	12 773	12 611	12 947
Kapitał podstawowy	619	619	635	144	144	151
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,44	4,38	4,39	1,03	1,02	1,04
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	4,44	4,38	4,39	1,03	1,02	1,04

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2019 i 2018 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 31.03.2019	4,3013
średni NBP 31.12.2018	4,3000
średni NBP 31.03.2018	4,2085

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

01.01.-31.03.2019	4,3402
01.01.-31.03.2018	4,1784

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2019 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 709 tys. zł.

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 6 453 tys. zł w tym: 818 tys. zł z tytułu sprzedaży produktów, a w analogicznym okresie 2018 roku 8 140 tys. zł w tym: 1 517 tys. zł. z tytułu sprzedaży produktów..

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W prezentowanym okresie I kwartału 2019 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E. W dniu 16 kwietnia 2019 roku przekazano wraz z rozliczeniem inwestycję Iskra VI bud. E do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Lotnisko.

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

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda. W 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała spłaty pierwszej transzy obligacji w wysokości 526 tys. zł.

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

Wpływów z emisji zostały przeznaczone na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynki BD, CF i E.

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

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

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku nie dokonano wypłaty i nie zadeklarowano do wypłaty dywidendy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2019 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

W dniu 17 kwietnia 2019 roku Spółka otrzymała gwarancję należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 w wysokości 876 tys. zł na okres od 17.04.2019 do 10.04.2021 roku stanowiąca zabezpieczenie dla Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami od 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego "Goctaw - ISKRA VI bud. CF".

W dniu 16 kwietnia 2019 roku został podpisany protokół odbioru i przekazany do użytkowania budynek „E” mieszkalny wielorodzinny z garażami podziemnymi w zadaniu inwestycyjnym ISKRA VI.

W dniu 09 kwietnia 2019 roku została podpisana umowa z wykonawcą HOCHTIEF Polska S.A. na realizację inwestycji pn. „Orlik” wielorodzinny zespół mieszkaniowo-usługowy z garażami zlokalizowanej w Warszawie przy ul Rogalskiego. Rozpoczęcie robót nastąpiło z dniem przekazania terenu wykonawcy tj. z dniem 10 kwietnia 2019 roku.

Uchwałą Zarządu ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2019 roku w sprawie ustanowienia prokury samoistnej Zarząd postanawia powołać Panią Jolantę Szewczyk na prokurenta w spółce ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie i udziela jej prokury łącznej obejmującej umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa wyłącznie przy jednoczesnym współdziałaniu z dwoma członkami Zarządu Spółki.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2019.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrzcz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
Akcjonariusze drobni	1 534 295	76 715	12,39%	12,39%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrzcz	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

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 14 marca 2019 roku.

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

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

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ.

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie 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 zawieszona do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

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

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

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

Stan sprawy: Sprawa w toku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 zawieszone 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 SADEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH POD SYGNATURĄ AKT: X GUP 4/11.

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszeniu 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 trzydzieści 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 wносиła 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.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynek E – na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2017 roku umowy o roboty budowlane na osiedlu ISKRA VI budynek E w Warszawie, według pozwoleń na budowę 179/PRD/2013 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień 31 marca 2019 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 2 365 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 506 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 859 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 195 tys. zł).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W pierwszym kwartale 2019 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2019 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 5 636 tys. zł, co stanowi 87,3 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Pozostała kwota przychodów w wysokości 818 tys. zł stanowi przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola).

Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku uległy zmniejszeniu o 1 687 tys. zł tj. o 20,7 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2019 roku wyniósł 2 071 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku był wyższy o 295 tys. zł, tj. o 16,6%.

Zysk z działalności operacyjnej za I kwartał 2019 roku wyniósł 1 010 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2018 roku Spółka poniosła stratę 569 tys. zł.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 116 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2018 roku 99 tys. zł.

Zysk netto za pierwszy kwartał 2019 roku wyniósł 709 tys. zł, a w analogicznym okresie 2018 roku Spółka poniosła stratę 361 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2019 roku wyniósł 30 164 tys. zł, na koniec 2018 roku wyniósł 31 129 tys. zł.

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym. Płynność finansowa Spółki na 31 marca 2019 roku uległa poprawie względem stanu na koniec 2018 roku. Utrzymujący się niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Działalność w pierwszym kwartale 2019 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF, Iskra VI etap III bud. E oraz Wilga VII zad. 8.

W I kwartale 2019 roku nie zostały podpisane żadne nowe umowy realizacyjne.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz finansowania inwestycji z różnych źródeł. Pozyskiwania finansowania dla możliwości równoległego prowadzenia inwestycji w tym samym czasie.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania różnych źródeł finansowania zarówno poprzez emitowanie obligacji, jak też kredytowania.

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 – samodzielna księgowa

Warszawa, dnia 22 maja 2019 roku