

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

WARSZAWA, DNIA 24 MARCA 2020 ROKU

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
1.5.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1.6.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	10
2.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU	11
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	11
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	11
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI	12
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	12
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	12
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLENÍ	13
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	13
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLENÍ ..	13
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	13
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	14
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	19
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	33
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE	33
2.11.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	34
2.12.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH	34
2.13.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	34
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	35
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	35
4.1.	ZYSK NA AKCJĘ	35
4.2.	SEGMENTY OPERACYJNE	36
4.3.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	39
4.4.	WARTOŚĆ FIRMY	40
4.5.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE ORAZ AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA MAJĄTKU	41
4.6.	AKTYWA W LEASINGU	43
4.7.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	44
4.8.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	44

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.9. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	44
4.10. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	51
4.11. ZAPASY	53
4.12. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	54
4.13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	56
4.14. KAPITAŁ PODSTAWOWY	56
4.15. POZOSTAŁE KAPITAŁY	60
4.16. DYWIDENDY	61
4.17. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	62
4.18. POZOSTAŁE REZERWY	63
4.19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	64
4.20. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	68
4.21. AKTYWA Z TYTUŁU UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ	69
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	70
4.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	72
4.24. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI	73
4.25. PODATEK DOCHODOWY	73
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE	74
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I ZABEZPIECZENIA	75
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	80
4.29. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA OSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	83
4.30. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	86
4.31. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	88
4.32. ZATRUDNIENIE	89
4.33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ	90
FINANSOWYCH	90
4.34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	91
4.35. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	93
4.36. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO	93
OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	96

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	3 199	1 313	
Wartości niematerialne	-	-	4.3
Rzeczowe aktywa trwałe	22	396	4.5; 4.6
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 956	-	4.6
Należności	263	-	4.9; 4.12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	934	885	4.10
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25	33	4.20
Aktywa obrotowe	72 826	64 729	
Zapasy	734	402	4.11
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	36 060	23 982	4.21
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	15 390	8 258	4.9; 4.12
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	891	4.12
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 563	31 129	4.9 4.13
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80	67	4.20
Aktywa razem	76 025	66 042	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	50 973	54 229	
Kapitał podstawowy	619	619	4.14
Akcje własne	-6 273	-	4.15
Kapitał zapasowy	52 990	50 488	4.15
Pozostałe kapitały	-	1 656	4.15
Niepodzielony wynik finansowy	3 637	1 466	4.15
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	3 637	1 466	
Zobowiązania	25 050	11 813	
Zobowiązania długoterminowe	13 455	4 649	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	4.9; 4.19
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	7 574	-	4.9; 4.19
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 959	337	4.6; 4.9; 4.19
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	280	1 799	4.9; 4.19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 576	2 459	4.10
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	66	53	4.17
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	11 595	7 164	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	482	4.9; 4.19
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 630	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	191	115	4.6; 4.9; 4.19
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	9 318	2 817	4.9; 4.19
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	46	558	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 138	404	4.9; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	569	116	4.17
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	334	42	4.18
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	4.20
Pasywa razem	76 025	66 042	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	43 653	40 304	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	818	2 987	4.22
Przychody netto ze sprzedaży usług	42 835	37 317	4.22
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	4.22
Koszt własny sprzedaży	31 663	33 569	
- od jednostek powiązanych	7 925	14 626	4.30
Koszt sprzedanych produktów	815	2 944	4.22
Koszt sprzedanych usług	30 849	30 625	4.22
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	4.22
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 989	6 735	
Koszty sprzedaży	849	711	4.22
Koszty ogólnego zarządu	5 995	4 574	4.22
Pozostałe przychody operacyjne	441	1 177	4.22
Pozostałe koszty operacyjne	359	483	4.22
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 227	2 144	
Przychody finansowe	105	181	4.23
Koszty finansowe	626	419	4.23
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 705	1 906	
Podatek dochodowy	1 068	441	4.25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 637	1 466	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 637	1 466	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (PLN)

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.12.2019	01.01. do 31.12.2018
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 637	1 466
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	3 637	1 466
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,37	0,12
- rozwodniony	0,37	0,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,37	0,12
- rozwodniony	0,37	0,12

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.12.2019	01.01. do 31.12.2018
Zysk (strata) netto	3 637	1 466
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	3 637	1 466

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.5. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	0
Saldo po zmianach	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2019	0	2 502	-6 273	-1 656	2 171	-3 256
Umorzenie akcji	-	-	-	-	-	0
Skup akcji własnych	-	2 502	-6 273	-2 503	-	-6 274
Dywidendy	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	847	-847	0
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	3 637	3 637
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	0
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	0
Saldo na dzień 31.12.2019	619	52 990	-6 273	0	3 637	50 973

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 705	1 906
Korekty:	505	497
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	275	277
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-171
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	99	-
Odsetki, prowizje zapłacone	134	385
Inne korekty	-4	7
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	5 210	2 404
Zmiana stanu zapasów	-331	2 141
Zmiana stanu należności	-7 395	5 737
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	891	-
Zmiana stanu zobowiązań	5 716	-2 182
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	752	807
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-12 591	5 276
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-7 748	14 182
Zapłacony podatek dochodowy	-	-1 502
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 748	12 680
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-24	-40
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	65
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-24	25
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 574	-
Wydatki na nabycie akcji własnych	-6 273	-
Spląty obligacji	-2 630	-
Spląty odsetek, prowizji od obligacji	-106	-163
Spląty kredytów i pożyczek	-482	-804
Spląty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-74	-172
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-232	-184
Odsetki zapłacone od leasingu	-39	-50
Dywidendy wypłacone	-619	-1 363
Odsetki, prowizje zapłacone	85	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 796	-2 734
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-10 567	9 970
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	20 562	31 129

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. DODATKOWE INFORMACJE I OBJASNIENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

2.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

ED invest S.A. (dalej zwana Spółką) powstała z przekształcenia spółki ED invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008.

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.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218 w Warszawie (03-982).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

Zofia Egjerska - Prezes Zarządu,
 Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
 Jolanta Szewczyk - Członek Zarządu,

W trakcie roku obrotowego 2019 wystąpiły poniższe zmiany w składzie Zarządu.

Z dnia 11 grudnia 2019 roku działając na podstawie art. 369 §5 KSH oraz §11 ust. 3 Statutu Spółki do Rady Nadzorczej złożyli oświadczenie o rezygnacji z funkcji w Zarządzie Spółki z dniem 31 grudnia 2019 roku panowie Marek Uzdowski Wiceprezes Zarządu oraz Zbigniew Tomasz Wasilewski również Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza w dniu 18 grudnia 2019 roku rozpatrzyła wniosek Zarządu Spółki o uzupełnienie składu Zarządu od dnia 1 stycznia 2020 roku o nowego Członka Zarządu – proponując powołanie na tę funkcję Pani Jolanty Szewczyk.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła zastrzeżeń do proponowanej kandydatury i podjęła Uchwałę nr 1/18.11/2019, mocą której powołała Panią Jolantę Szewczyk w skład Zarządu ED invest S.A. z dniem 1 stycznia 2020 roku w ramach obecnej, wspólnej kadencji Zarządu, powierzając jej funkcję Członka Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej był następujący :

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trakcie roku obrotowego 2019 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z). Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

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

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

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

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

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 24 marca 2020 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego z uwzględnieniem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

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

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

2.6.4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Zmiany standardów lub interpretacji

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2019 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe z wyjątkiem zastosowania nowego MSSF 16.

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Spółkę od 2019 roku

- Nowy MSSF 16 „Leasing”, który zastępuje MSR 17 i kilka interpretacji.

Poza zmianą definicji leasingu wprowadza znaczne zmiany w rachunkowości leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do użytkowania” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do użytkowania jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do użytkowania. Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o użytkowanie aktywów o niskiej wartości, które Spółka przyjęła w swoich zasadach rachunkowości. Uproszczenie to polega na nieujmowaniu zobowiązania z tytułu leasingu w odniesieniu do tych umów. Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17.

Nowy standard wyeliminował pozabilansowe ujęcie leasingowanych aktywów a więc zastosowanie MSSF 16 wymaga 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 i zaklasyfikowane do umów leasingowych.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 na dzień 01 stycznia 2019 roku nie uległy zmianie i pozostały zgodne z wartością bilansową składnika aktywów objętego leasingiem i zobowiązania z tytułu leasingu bezpośrednio sprzed tego dnia wyceniona zgodnie z MSR 17. Zmiana została wprowadzona tylko w zakresie prezentacji tj. przesunięcie z rzeczowych aktywów trwałych do aktywów z tytułu umów o użytkowanie.

- Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

- Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Nowa interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie przeprowadziła transakcji, których zmiany dotyczą.

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

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

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe, ponieważ Spółka nie posiada takich instrumentów finansowych.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działaniach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Spółka nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Spółkę stosowała zasady opisane w zmianie MSR już wcześniej,
- Spółka nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

▪ Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

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

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

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Spółka nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

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

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na sprawozdanie Spółki

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

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

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej.

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

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

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Koncepcyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Spółka szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji.

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

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakujących wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Spółki.. Na ten moment Spółka nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć.

- Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Spółki nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Spółka nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Spółka stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej sprawozdania finansowe.

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

2.8. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie, a także o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania amortyzacji – podlegają testowi na utratę wartości nie rzadziej niż raz do roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące 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 użytkowania, 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.

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

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

Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygał.

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych.

Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do następujących grup:

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 31 grudnia 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, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i 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. Oszacowanie ściągальności 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 Mieszkaniowych – głównych odbiorców Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych,
- należności z tytułu kaucji.

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 358 tys. PLN. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 2 349 tys. PLN, z czego 2 333 tys. PLN było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg zamortyzowanego kosztu.

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

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

Środki pieniężne stanowią pieniądże (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce, jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- długoterminowe/ krótkoterminowe kredyty i pożyczki,
- długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe,
- długoterminowe/krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Spółka nie posiadała na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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 sprawozdawczych. Czas rozliczenia kosztów jest uzależniony od okresu, na jaki wskazuje dokument źródłowy.

Kapitał własny

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

Kapitał podstawowy wykazywany jest według wartości nominalnej wyemitowanych akcji w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, wniesienia dopłat do kapitału oraz z 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 .

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 świadczenia pracownicze, 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.

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych przychodów Spółka ujmuje stanowiące przychody przyszłych okresów wpłaty nabywców lokali z tytułu realizacji usług długoterminowych.

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

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 pięcioletni model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- 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:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- **Segment działalności budowlanej**

Umowy o usługę budowlaną

Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujuje 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 mieszkaniowych 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 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) przyrzczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględni 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 przyrzeczonych 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 przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzczone 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 przyrzczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje się na brak istotnych odchylenia. 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

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 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 aktywach z tytułu umów budowlanych.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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 98,13% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2019 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej i realizacji kontraktów długoterminowych. Pozostałe 1,87% stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej, tj. ze sprzedaży wyrobów 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 przyręczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jednego zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyręczonym składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest momentem podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

Leasing

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

Nowy standard MSSF 16 regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy)zawiera nową definicję leasingu w oparciu o koncepcję kontroli nad danym aktywem. Główną zmianą jest wyeliminowanie klasyfikacji leasingu na leasing operacyjny i leasing finansowy, a zamiast tego wprowadzenie jednego księgowego modelu leasingu.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 i zaklasyfikowane do umów leasingowych.

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 na dzień 01 stycznia 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.

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 grudnia 2019 roku, jednakże z uwagi, 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. Szczegółowe informacje zostały opisane w polityce rachunkowości punkt „przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 01 stycznia 2018 roku)”

- ✓ 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 tytułu 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. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów na należności zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie instrumenty finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	36 060	23 982
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	46	558
Odpisy aktualizujące zapasy	-	604
Odpisy aktualizujące należności	3 056	2 807
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	42 835	37 317
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	30 849	30 625
Amortyzacja za okres	275	277
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3 576	2 459
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	934	885
Pozostałe rezerwy	969	211

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

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

2.10. SEGMENTY OPERACYJNE

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.11. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.12. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

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

2.13. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

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

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W roku 2019 nie dokonywano korekt błędów.

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 i zaklasyfikowane do umów leasingowych.

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)).

Stosując powyższe podejście nie dokonano przekształcenia danych porównawczych.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

4.1. ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 637	1 466
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	9 909 350	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	9 909 350	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,37	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,37	0,12
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	3 637	1 466
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	9 909 350	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	9 909 350	12 386 687
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,37	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,37	0,12

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

4.2. SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	42 835	818	43 653
Sprzedaż na zewnątrz	42 835	818	43 653
Sprzedaż między segmentami	-	-	0
Koszty ogółem	30 849	815	31 663
Wynik segmentu	11 987	3	11 989
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			6 844
Pozostałe przychody operacyjne			441
Pozostałe koszty operacyjne			359
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			5 227
Przychody finansowe			105
Koszty finansowe			626
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			4 705

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni odbiorcy Spółki w 2019 roku

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnie. 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 Spółdzielniami Mieszkaniowymi wyniosły 94,23% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 22,14%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 72,09%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

Główni dostawcy Spółki w 2019 roku

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E oraz osiedla mieszkaniowego, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowo-usługowa - „Wilga Umińskiego” etap III (ul. Umińskiego/Znanickiego budynek C) – udział w kosztach 25,69%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego – udział w kosztach 54,68%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 13,54%.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Główni odbiorcy Spółki 2018 roku

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki w 2018 roku

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E w Warszawie – udział w kosztach 59,04%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 6,59%.

4.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone.

W 2019 roku koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w księgach wyniosły 0 tys. PLN. W trakcie roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych, natomiast zostały zlikwidowane oprogramowania komputerowe na kwotę 13 tys. PLN, które okazały się nie możliwe do wykorzystania w działalności Spółki ze względów technicznych.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2019 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	16	-	-	-	16
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-16	-	-	-	-16
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	0	0	0	0	0	0	0
<i>Stan na dzień 31.12.2018 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	29	-	-	-	29
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-29	-	-	-	-29
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	0	0	0	0	0	0	0

4.4. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE ORAZ AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA SKŁADNIKA MAJĄTKU

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Grunty	-	-
Budynki i budowle	1 790	3
Maszyny i urządzenia	1	2
Środki transportu	170	387
Pozostałe środki trwałe	17	4
Wartość bilansowa netto	1 978	396
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	22	396
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 956	-

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2019 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	3	2	387	4	396
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	-	18	24
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	0
Amortyzacja (-)	-47	-7	-217	-5	-276
Pozostałe zmiany	1 834	-	-	-	1 834
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	1 790	1	170	17	1 978
Rzeczowe aktywa trwałe	2	1	2	17	22
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 788	-	168	-	1 956

Wyszczególnienie	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
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-26	-232	-2	-260
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	3	2	387	4	396

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trakcie roku Spółka przekazała w formie darowizny jeden środek transportu o wartości brutto 1 tys. złotych umorzony w 100%.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego zawartych w okresach wcześniejszych. W 2019 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy leasingu. Dotychczas prezentowane w rzeczowych aktywach trwałych środki trwałe w leasingu zostały przeniesione do aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie dwu 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 pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych
Opis zmiany ujęto w pozycji „Leasing finansowy”.

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

Spółka posiada środki trwałe o wartości 136 tys. złotych, które na dzień bilansowy były w całości umorzone, a nadal użytkowane przez Spółkę.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.6. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2019 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	1 834	-	740	-	2 573
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	46	-	-572	-	-618
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	0	1 788	0	168	0	1 956
<i>Stan na dzień 31.12.2018 roku</i>						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	740	-	740
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-364	-	-364
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	0	0	0	376	0	376

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała:

- aktywo z tytułu prawa do użytkowania składników majątku na podstawie dwu umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218 zawarte na czas nieokreślony, które zgodnie z MSSF 16 Umowy od 1 stycznia 2019 roku zostały zaklasyfikowane do umów leasingowych.

- 2 samochody w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Nr 245437 z dnia 9 marca 2017 roku
 - Leasingodawca – Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o. o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy , w 1 kwartale 2020 roku zgodnie z warunkami Umowy leasingu Spółka dokona wykupu przedmiotu leasingu,
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL
- Nr 245088 z dnia 9 marca 2017 roku
 - Leasingodawca – Mercedes Benz Leasing Polska Sp. z o. o.
 - okres leasingu - 48 miesięcy
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz -GL

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 na dzień 01 stycznia 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
	wartość bieżąca opłat minimalnych	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	170	115
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	168	337
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	337	452
Koszty finansowe	-	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	337	452

4.7. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

4.8. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

4.9. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, a także według stanu na 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

AKTYWA FINANSOWE I NIEFINANSOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	Kategoria instrumentów finansowych 2019	Kategoria instrumentów finansowych 2018
Aktywa trwałe:				
Należności i pożyczki długoterminowe	263	0		
Aktywa obrotowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	15 340	8 032		
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	891		
Kwoty zatrzymane (kaucje)	50	226		
Pożyczki udzielone	-	-		
Należności i pożyczki krótkoterminowe	15 390	9 148		
Należności i pożyczki, w tym:	15 653	9 148		
- Aktywa finansowe	7 311	4 105		
Należności z tytułu dostaw i usług	7 196	3 878	AZK	AZK
Pozostałe należności	115	226	AZK	AZK
- Należności finansowe	8 079	5 044	Nie dotyczy	
Pożyczki	-	-	AZK	AZK
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 563	31 129	AZK	AZK

Spółka dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności i pożyczek. W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w osobnych pozycjach. W części krótkoterminowej Spółka również odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności oraz pożyczki udzielone. W ramach pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej - należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

należności ujmowane są zarówno aktywa finansowe jak i niefinansowe. Szczegółowa specyfikacja należności w podziale na finansowe i niefinansowe znajduje się w nocie 4.12.

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

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

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

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

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

Spółka zakwalifikowała zobowiązania finansowe jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie. Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku nie występują inne zobowiązania finansowe.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK):</i>				
Kredyty	-	482	-	-
Dłużne papiery wartościowe, w tym obligacje	-	2 630	7 574	-
Sumy zatrzymane - kaucje	986	318	280	1 799
Pozostałe zobowiązania finansowe (w tym z tytułu dostaw)	9 318	2 817	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu i umów dzierżawy z opcją zakupu	191	115	1 959	337
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	10 495	6 362	9 813	2 136
<i>Zobowiązania finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>				
Instrumenty pochodne	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe wycenianie w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	10 495	6 362	9 813	2 136

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE	27 874	35 233	27 874	35 233
Środki pieniężne	20 563	31 129	20 563	31 129
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Pozostałe należności	115	226	115	226
Należności z tyt. dostaw i usług	7 196	3 878	7 196	3 878
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	20 309	8 498	20 309	8 498
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	2 150	452	2 150	452
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	-	482	-	482
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	7 574	2 630	7 574	2 630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 318	2 817	9 318	2 817
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 266	2 117	1 266	2 117
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka przyjęła, że wartość bilansowa poszczególnych aktywów i zobowiązań finansowych jest zbliżona do ich wartości godziwej. Dla należności dzięki ujęciu odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych, a dla zobowiązań z uwagi na oprocentowanie zmienną stopa procentową Spółka nie posiada instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na dzień 31.12.2019 roku						
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	0
Dłużne papiery wartościowe	-	-	7 574	-	-	7 574
Leasing finansowy	144	48	233	43,47	1 682	2 150
Kaucje zatrzymane	622	364	280	-	-	1 266
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	9 318	-	-	-	-	9 318
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 084	412	8 087	43	1 682	20 309
Stan na dzień 31.12.2018 roku						
Kredyty i pożyczki	482	-	-	-	-	482
Dłużne papiery wartościowe	526	2 104	-	-	-	2 630
Leasing finansowy	56	59	337	-	-	452
Kaucje zatrzymane	318	-	1 799	-	-	2 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 817	-	-	-	-	2 817
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 199	2 163	2 136	0	0	8 498

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	20 309	20 309	8 498	8 498
Zobowiązania finansowe RAZEM	20 309	20 309	8 498	8 498

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	Waluta
	PLN	Waluta			PLN	PLN	
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. WARSZAWA	2 700	PLN	26-03-2020	WIBOR 3M + stała marża banku 2,9 p.p.	-	-	PLN
Razem	2 700				0	0	

KREDYTY I POŻYCZKI NA DZIEŃ 31.12.2018 ROKU

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

*Wartość nominalna pożyczki hipotecznej

Dostępny limit kredytów na dzień bilansowy wynosi 2,7 mln PLN w ramach umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym.

Spółka w dniu 14 marca 2019 roku dokonała spłaty 482 tys. PLN tj. ostatniej raty, a tym samym całkowitej 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. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała wyemitowane obligacje o wartości nominalnej 7.574 tys. PLN z terminem wykupu 28 października 2022 roku i oprocentowaniem 6,5% w skali roku i prezentowała je jako długoterminowe zobowiązania (uwzględniony efekt dyskonta).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku posiadała wyemitowane obligacje o wartości nominalnej 2 630 tys. PLN z terminem wykupu 24 sierpnia 2019 i oprocentowaniem WIBOR 3M+4,5 p.p., prezentowane je jako zobowiązania krótkoterminowe.

4.10. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 574	-1 741
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	885	1 953
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	2 459	3 694
Zmiany w ciągu roku:	-1 068	167
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	-1 068	167
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego	-	-
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-2 642	-1 574
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	934	885
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	3 576	2 459

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2019 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na wynagrodzenia	-	83	-	83
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	10	3	-	13
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	22	3	-	25
- opisy aktualizujące wartość zapasów	115	-115	-	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- koszty audytu i inne	8	-3	-	5
- wycena obligacji	-	19	-	19
- koszty roku 2019	-	54	-	54
- strata podatkowa	730	-	-	730
- użytkowanie składnika majątku	-	5	-	5
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	885	-34	0	934

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejściowych	Stan na 31.12.2019 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena umów o usługę budowlaną	2 419	1 148	-	3 567
- dyskonto zobowiązań z tyt. kaucji	40	-31	-	9
- inne	-	-	-	-
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	2 459	1 117	0	3 576

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Spółka utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których realizacja uzależniona jest od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Kwota tych aktywów na 31 grudnia 2019 wynosi 730 tys. PLN i nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego (2018 rok: 730 tys. PLN). Podstawą ujęcia aktywów są zatwierdzone przez Zarząd aktualne budżety oraz strategia działalności.

4.11. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Wyroby gotowe	-	402
Towary	734	-
Wartość bilansowa netto	734	402

Wartość towarów stanowią dwa lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz dwa miejsca postojowe w hali garażowej usytuowane w budynku położnym w Warszawie, dzielnicy Praga Południe przy ul. Jugosławińskiej 17C nabyte przez Spółkę w celu dalszej odsprzedaży.

Wyrobow gotowych stanowią niesprzedane lokale z przynależnym gruntem na osiedlu mieszkaniowym „Nasturcji” w Nowej Woli prezentowane na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały sprzedane w pierwszym kwartale 2019 roku.

Wartość wyrobów gotowych ujętych w 2019 roku jako koszt – 1 006 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY

Wyszczególnienie	Odpis aktualizujący wyroby gotowe	Odpis aktualizujący towary	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2019			
Stan na dzień 01.01.2019 roku	604	0	604
Odpisy utworzone	-	-	-
Odpisy wykorzystane w związku ze sprzedażą (-)	-216	-	-216
Odpisy rozwiązane (-)	-388	-	-388
Stan na dzień 31.12.2019 roku	0	0	0

Spółka w bieżącym roku częściowo wykorzystwała odpis aktualizujący zapasy w zakresie sprzedaży zrealizowanej korygując koszt wytworzenia sprzedanych produktów gotowych. Spółka również rozwiązała częściowo odpis, tj. w kwocie 388 tys. PLN i ujęła przychód z tego tytułu w pozostałych przychodach operacyjnych. Rozwiązanie odpisu wynikało z dokonania analizy przez Zarząd cen możliwych do uzyskania ze sprzedaży.

4.12. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Należności finansowe	-	23
Kwoty zatrzymane (kaucje)	-	-
Inne należności finansowe długoterminowe	263	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych długoterminowych(-)	-	-
Należności finansowe długoterminowe (netto)	263	0
Należności niefinansowe	-	-
Razem należności długoterminowe	263	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Należności finansowe	7 196	4 105
Należności z tyt. dostaw i usług	9 887	6 320
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 691	-2 442
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	7 196	3 878
Kwoty zatrzymane (kaucje)	50	276
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych krótkoterminowych (-)	-50	-50
Pozostałe należności finansowe (netto)	0	226
Należności niefinansowe	8 194	5 045
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	570	233
Inne należności finansowe krótkoterminowe	2	2
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji	-	891
Przedpłaty i zaliczki	7 935	4 234
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-315	-315
Razem należności	15 390	9 150

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
złoty polski (PLN)	15 390	15 390	9 150	9 150
Razem		15 390		9 150

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2019	za okres od 01.01 do 31.12.2018
Stan na początek okresu	2 807	2 718
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	249	89
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Stan na koniec okresu	3 056	2 807

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI FINANSOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności finansowe krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	7 554	2 333	3 987	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-358	-2 333	-109	-2 333
Pozostałe należności finansowe	-	50	226	50
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-50
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	-	-
Należności finansowe razem	7 196	0	4 105	0

4.13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
a) w walucie polskiej	20 563	31 129
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	226	819
- środki pieniężne w kasie	199	239
- depozyty krótkoterminowe	20 138	30 071
b) w walutach obcych	-	-
c) w walutach obcych (po przeliczeniu na zł)	-	-
Razem	20 563	31 129

Wartość księgową powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

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

Rachunku VAT o ograniczonej możliwości dysponowanie na dzień bilansowy wynosił 0 złotych.

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

4.14. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiała się następująco:

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

Kapitał podstawowy Spółki zgodnie z wpisem do KRS wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2019 roku

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egjerska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni *	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egjerska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r wystąpiły następujące zmiany w strukturze pakietów akcji.

Akcjonariusz	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	3 570 783	504 138
Jerzy Dyrz	3 585 650	2 629 018	956 632
Marek Uzdowski	161 185	2 003 100	-1 841 915
Zbigniew Wasilewski	144 691	2 003 100	-1 858 409
PKO TFI	646 391	646 391	-
EDinvest S.A.	2 477 337	-	2 477 337
Akcjonariusze drobni*	1 296 512	1 534 295	-237 783
Razem	12 386 687	12 386 687	0

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 05 grudnia 2019 roku

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło:

- Uchwałę nr 4 - działając na podstawie art. 393 pkt 6 w zw. z art. 362 §1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji ED invest S.A. notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały. .

Warunki nabywania akcji nie określone w ww. Uchwale i Regulaminie Skupu Akcji Własnych będą określane przez Zarząd, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

- Uchwałę nr 5 – na podstawie art. 362 §2 pkt 3 Kodeksu Spółek Handlowych, zgodnie z którą został utworzony kapitał rezerwowy przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł. Środki na kapitał rezerwowy zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej liczbie głosów . Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 roku w trybie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji EDinvest S.A. ogłoszonego w dniu 26 sierpnia 2019 roku Złożono 8 ofert na łączną liczbę 4.691.306 co spowodowało decyzję o redukcji zapisów o 47,19%. W dniu 02 września 2019 roku potwierdzono liczbę akcji nabywanych przez Spółkę, a w dniu 04 września 2019 roku przeprowadzono następujące transakcje poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW:

- 165.337 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 2.122.434 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 117.869 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 71.697 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł.

Łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiany w strukturze pakietów akcji jakie zaszły w wyniku skupu akcji własnych przedstawia tabela zamieszczona poniżej.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 31.12.2018	Zmiana stanu
Zofia Egjerska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	945 323	2 003 100	-1 057 777
Zbigniew Wasilewski	945 323	2 003 100	-1 057 777
PKO TFI	646 391	646 391	-
EDinvest S.A.	2 477 337	-	2 477 337
Akcjonariusze drobni*	1 172 512	1 534 295	-361 783
Razem	12 386 687	12 386 687	0

Przeprowadzony skup akcji jest uzasadniony interesami Spółki i Akcjonariuszy. Przeprowadzenie odkupu akcji własnych przez Spółkę powinno przyczynić się do stabilizacji ich wartości, co w konsekwencji zgodne jest z interesami zarówno Akcjonariuszy (którzy lokują w akcje Spółki w horyzoncie średnio i długoterminowym), jak i Spółki (niska cena akcji skutkuje także zmniejszeniem poziomu kapitalizacji Spółki, co pociąga za sobą negatywne konsekwencje w sferze finansów Spółki). Program odkupu akcji własnych (oparty na postanowieniach art. 362 §1 pkt 8 ksh.) stanowi dla Spółki narzędzie umożliwiające kontrolę sytuacji rynkowej i reagowanie na nią, m.in. poprzez umożliwienie Zarządowi Spółki skumulowania istotnego pakietu akcji własnych do zaoferowania potencjalnym inwestorom w momencie realizacji projektów inwestycyjnorozwojowych, przez co pozyskane w ten sposób środki stanowiąc będą uzupełnienie niezbędnego do ich realizacji finansowania.

O kolejnych zmianach w strukturze pakietów akcyjnych spółka informowała zgodnie z Art. 19 ust.3 MAR w Raportach Bieżących zawiadamiając o transakcjach osób pełniących funkcję zarządcze w Spółce :

Raport 24/2019 w dniu 08 października 2019 roku,

Raport 25/2019 w dniu 14 października 2019 roku,

Raport 35/2019 w dniu 02 grudnia 2019 roku,

Raport 36/2019 w dniu 03 grudnia 2019 roku oraz

Raport 40/2019 w dniu 05 grudnia 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2019 ROKU

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 31.12.2019	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrz	3 585 650	3 585 650	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
EDinvest S.A.	2 477 337	2 477 337	-
Akcjonariusze drobni*	1 602 388	1 602 388	-
Razem	12 386 687	12 386 687	-

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

4.15. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan na początek okresu	50 488	50 856
Zwiększenia (podział zysku)	-	-
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	-	-
Pozostałe zmiany	2 502	-368
Stan na koniec okresu, w tym:	52 990	50 488
- nadwyżka wartości emisyjnej akcji nad ich wartością nominalną (agio)	19 316	19 316
- kapitał zapasowy z zysków zatrzymanych	33 674	31 172

AKCJE WŁASNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan na początek okresu	-	-1 192
Zwiększenia	-6 273	-
Zmniejszenia	-	1 192
Stan na koniec okresu	-6 273	0

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 656	1 263
Zwiększenia – podział wyniku finansowego	-	1 201
Zmniejszenia	-1 656	-808
Stan na koniec okresu, w tym:	0	1 656
- kapitał rezerwowy utworzony na wykup akcji własnych	-	-
- kapitał rezerwowy utworzony z zysków zatrzymanych	-	1 656

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 6 sierpnia 2019 roku skup akcji własnych odbył na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych będącego załącznikiem do Uchwały nr 4 NWZA ORAZ Uchwały nr 5 NWZA zgodnie z którą został utworzony kapitał rezerwowi przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł. Środki na kapitał rezerwowi zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

ZYSKI ZATRZYMANE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Stan na początek okresu	1 466	2 564
Zwiększenia	3 637	1 466
Zmniejszenia	-1 466	-2 564
Stan na koniec okresu	3 637	1 466

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku wypracowanego zysku w 2019 roku w wysokości 3 637 tys. PLN, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2018 rok na wypłatę dywidendy w wysokości 619 tys. PLN i pozostały zysk w wysokości 846 tys. PLN na kapitał rezerwowi.

4.16. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2018 wyniósł 1.465.852,94 PLN. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 11 czerwca 2019 roku zysk netto został podzielony w następujący sposób:

- zysk w kwocie 619.334,35 PLN przeznaczono na wypłatę dywidendy, tj. 0,05 PLN na jedną akcję Spółki,
- pozostały zysk w kwocie 846.518,59 PLN przeznaczono na kapitał rezerwowi.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 30 sierpnia 2019 roku, a wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 13 września 2019 roku.

Spółka planuje zysk za rok 2019 przeznaczony w części na wypłatę dywidendy, a w części na kapitał rezerwowi.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.17. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	3 379	2 567
Koszty ubezpieczeń społecznych	360	314
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	72	75
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 810	2 956
Ujęte w:		
Koszty Zarządu	3 262	2 510
Koszty Sprzedaży	548	446

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Rezerwy na odprawy emerytalne	66	53	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	130	116
Rezerwy na premie	-	-	439	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	66	53	569	116

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

	31.12.2019	31.12.2018
Stopa dyskonta	3,5%	3,5%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1%	1%

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2019								
Stan na dzień 01.01.2019 roku	53	0	0	0	116	-	0	169
Rezerwy utworzone	13	-	-	-	14	439	-	466

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-	-	0
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-	-	0
Stan na dzień 31.12.2019 roku	66	-	-	-	130	439	-	635
-rezerwy długoterminowe	66	-	-	-	-	-	-	66
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	-	-	130	439	-	569

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

4.18. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Rezerwy na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	334	42
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	0	0	334	42

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
------------------	--------------------------------	----------------------------	-----------------------------------	-------

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

		umów o usługę budowlaną		
Stan na dzień 01.01.2019 roku	0	0	42	42
Rezerwy utworzone	-	-	334	334
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-42	-42
Stan na dzień 31.12.2019 roku	0	0	334	334
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	334	334
Stan na dzień 01.01.2018 roku	0	0	231	231
Rezerwy utworzone	-	-	42	42
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-231	-231
Stan na dzień 31.12.2018 roku	0	0	42	42
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	42	42

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka utworzyła rezerwę na koszty badania sprawozdania finansowego w wysokości 25 tys. PLN, na koszty bezpośrednio realizowanych inwestycji w wysokości 287 tys. PLN, a także 22 tys. PLN na koszty ogólne Spółki.

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.

4.19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Zobowiązania finansowe	9 813	2 136
Pożyczki i kredyty bankowe	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje)	280	1 799
Inne zobowiązania finansowe	1 959	337
Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	7 574	-
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	9 813	2 136

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.

Zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji.

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 §1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U.2018.483) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

Szczegółowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach Programu będą każdorazowo ustalane i zatwierdzane przez Zarząd Spółki w uchwałach emisyjnych.

Obligacje zabezpieczone będą zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U, z 2018 r. poz. 845),

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie projektów budowlanych realizowanych przez ED invest S.A. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie (ul. Salamandry numer 3, 03-982 Warszawa) i Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie (ul. Orlego Lotu numer 6, 03-982 Warszawa) oraz na nieruchomościach powierzonych przez Spółdzielnie na podstawie Umów o Wspólnym Przedsięwzięciu tj. umowy z dnia 31 marca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Orlik”, umowy z dnia 07 czerwca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Pasaż Aniński” oraz umowy z dnia 10 kwietnia 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Goćław -Lotnisko” na realizację Inwestycji „Wilga”, poprzez opłacenie wkładów budowlanych za lokale na podstawie zawartych przez ED invest S.A. ze Spółdzielnią Umów o Budowę Lokali tj. umów zawartych pomiędzy Spółką a Spółdzielnią, stanowiących umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zgodnie z którymi Spółdzielnia zobowiązała się wobec ED invest S.A. m.in. do wybudowania Budynku obejmującego lokale oraz do przeniesienia na ED invest S.A. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego prawa odrębnej własności lokali, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z własnością których związany będzie odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej. Środki z emisji będą wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „Pasaż Aniński” oraz Inwestycja „Wilga” oraz na inne inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 18 miesięcy.

Na mocy Uchwały nr 2 z dnia 4 października 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii D, Zarządu Spółki postanowił wyemitować nie więcej niż 8.500 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii D o

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 8.500 tys. zł na następujących warunkach:

- obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach oraz niniejszej uchwały Zarządu,
- w ramach emisji Obligacji, wyemitowanych zostanie do 8.500 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 8.500 tys. zł (osiem milionów pięćset złotych),
- wartość nominalna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 zł ,
- obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu,
- obligacje zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach przez skierowanie propozycji ich nabycia do nie więcej niż 149 imiennie oznaczonych inwestorów,
- obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej,
- za dzień emisji uznaje się Dzień Przydziału Obligacji,
- Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku,
- obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku,
- oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,
- obligacje emitowane będą jako obligacje niezabezpieczone na Dzień Emisji; zabezpieczenie obligacji nastąpi po powstaniu praw z Obligacji, to jest po Dniu Emisji,
- obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
- prawa z obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.

W dniu 28 października 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 5 200 sztuk obligacji serii D .

Następnie na mocy Uchwały nr 1 z dnia 04 listopada 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii E, Zarządu Spółki postanowił wyemitować nie więcej niż 4.000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 4.000 tys. zł na następujących warunkach:

- obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o obligacjach oraz niniejszej uchwały Zarządu,
- w ramach emisji Obligacji, wyemitowanych zostanie do 4.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 4.000 tys. zł (osiem milionów pięćset złotych),
- wartość nominalna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 zł ,
- obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu,
- obligacje zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach przez skierowanie propozycji ich nabycia do nie więcej niż 149 imiennie oznaczonych inwestorów,
- obligacje będą oferowane po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej,
- za dzień emisji uznaje się Dzień Przydziału Obligacji,
- Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku,
- obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku,
- oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- obligacje emitowane będą jako obligacje niezabezpieczone na Dzień Emisji; zabezpieczenie obligacji nastąpi po powstaniu praw z Obligacji, to jest po Dniu Emisji,
- obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
- prawa z obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.

Dniem przydziału będzie dzień 28 listopada 2019 roku.

W dniu 28 listopada 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 2 275 sztuk obligacji serii E .

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji ED Invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł.

Dla emisji obu serii ewidencję Obligacji prowadzić będzie spółka pod firmą **Copernicus Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa), zaś Administratorem zabezpieczeń została ustanowiona spółka pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa) zgodnie z zawartymi umowami w dniu 04 października 2019 roku.

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
złoty polski (PLN)	9 813	9 813	2 136	2 136
Razem		9 813		2 136

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Zobowiązania finansowe	10 648	6 362
Pożyczki i kredyty bankowe	-	482
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 318	2 817
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 138	318
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Inne zobowiązania finansowe	191	115
Zobowiązania niefinansowe	46	644
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	-	86
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	46	558
Inne zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	10 693	7 006

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

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
złoty polski (PLN)	10 693	10 693	7 006	7 006
Razem		10 693		7 006

4.20. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	Długoterminowe		Krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	29	28
- gwarancje	25	33	39	37
- inne rozliczenia	-	-	12	2
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	25	33	80	67
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wpłatone zaliczki)	-	-	-	-
- inne rozliczenia	-	-	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	0	0	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.21. AKTYWA Z TYTUŁU UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Stan aktywów i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną na koniec okresu sprawozdawczego przedstawia poniższa tabela.

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	460 048	312 649
Zmiany	28 667	-28 860
Łączna kwota przychodów z umowy	488 715	283 789
Koszty poniesione do dnia bilansowego	56 597	51 421
Koszty pozostające do realizacji umowy	319 923	186 884
Szacunkowe łączne koszty umowy	376 520	238 305
Szacunkowe zyski	112 195	45 484
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	27 524	22 324
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	56 597	51 421
Wynik ujęty do dnia bilansowego	18 772	12 732
Przychody szacowane na dzień bilansowy	75 368	64 153
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-3 694	-
Aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy	71 674	64 153
Zobowiązania z tytułu umów na dzień bilansowy	8 091	17 847
Zaliczki z tytułu umów na dzień bilansowy	27 524	22 324
Wykazywane aktywa z tytułu umów na dzień bilansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	36 060	23 982

Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Orlik ul. Rogalskiego I etap – 41,5%
- Wilga ul. Umińskiego bud. A – 11%
- Wilga ul. Umińskiego bud. B – 2,96%
- Wilga ul. Umińskiego bud. C – 33,2%
- Orlik Jantar bud. C – 10%
- Orlik Jantar bud. D – 14%
- Orlik Jantar bud. E – 18,3%
- Orlik ul. Rogalskiego 2A II etap – 4%
- Orlik III ul. Awionetki RWD – 2%
- Orlik IV ul. Abrahama 14 – 2%
- Wilga VI (Ogródki działkowe) – 5%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Na dzień 31.12.2019 jak i na dzień 31.12.2018 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

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

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Działalność budowlana	42 835	37 317
Działalność deweloperska	818	2 987
Przychody ze sprzedaży ogółem	43 653	40 304

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Odbiorcy krajowi	43 653	40 304
Odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	43 653	40 304

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Amortyzacja	275	277
Zużycie materiałów i energii	167	198
Usługi obce	42 983	24 774
Podatki i opłaty	4	209
Wynagrodzenia	3 379	2 575
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	431	393
Pozostałe koszty rodzajowe	232	387
Koszty według rodzaju razem	47 471	28 813
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	-8 963	10 041
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	38 508	38 854

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Dostawcy krajowi	38 508	38 854
Dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	38 508	38 854

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	171
b) Pozostałe, w tym:	800	1 006
- refaktury	359	378
- rozwiązanie rezerw na koszty	52	32
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na zapasy	388	596
- spisanie zobowiązań	-	-
- inne	1	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	800	1 177

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	249	89
- zapasów	-	-
- należności	249	89
c) Pozostałe, w tym:	469	394
- utworzenie rezerw	79	-
- zapłacone kary i odszkodowania	-	-
- darowizny	28	12
- refaktury	359	382
- inne	2	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	718	483

4.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	85	163
Pożyczki i należności	-	1
Inne	2	4
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	17	13
Inne przychody finansowe	1	-
Przychody finansowe ogółem	105	181

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	39	50
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	117	-
Pożyczka hipoteczna	5	43
Dłużne papiery wartościowe	106	163
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	14
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	279	20
Inne koszty finansowe	70	129
Koszty finansowe ogółem	626	419

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.24. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

4.25. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Podatek bieżący	-	607
Podatek odroczony	1 068	-167
Korekty bieżącego podatku za poprzednie okresy	-	-
Razem:	1 068	441

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	4 705	1 906
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	-5 117	1 289
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-11 673	-862
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	6 916	511
Korekty zwiększające przychody podatkowe	3 694	15 878
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-4 054	-10 395
Odliczenie straty podatkowej	-	-3 843
Podstawa opodatkowania	0	3 195
Podatek dochodowy	0	607

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STAWKI PODATKOWEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	4 705	1 906
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej	894	362
Efekt podatkowy przychodów niebędących przychodami według przepisów podatkowych	1 516	2 803
Efekt podatkowy kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów według przepisów podatkowych	-544	-1 876
Efekt podatkowy strat poniesionych w danym okresie	-	-
Efekt podatkowy odliczonej straty podatkowej	-	-730
Podatek bieżący	0	607
Podatek odroczony	1 068	-167
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	1 068	441
Efektywna stawka podatkowa	22,7%	23,1%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

4.26. PRZEŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Korekty:		
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	275	277
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-171
Koszty odsetek	134	385
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	99	-
Inne korekty	7	7
Korekty razem	515	498
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-331	2 141
Bilansowa zmiana stanu należności handlowych i pozostałych oraz długoterminowych	-6 504	5 737
Zmiana stanu zobowiązań w tym:	5 716	-2 182
- zmiana zobowiązań handlowych	6 500	-2 568
- zmiana pozostałych zobowiązań	735	-71
- zmiana kaucji długoterminowych	-1 519	457
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych oraz zaliczek, w tym:	752	807
- zmiana rezerw pracowniczych	464	-10
- zmiana pozostałych rezerw	292	-189
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w aktywach	-5	1 005
- zmiana stanu przedpłać	-	-105
- korekta o wpłaty z działalności inwestycyjnej	-	105
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-12 591	5 276
Zmiana aktywów z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	-12 078	5 687
Zmiana zobowiązań z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	-512	-411

Nazwa Spółki:	ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozycja	na dzień 31.12.2018	Zaciągnięcie	Splata	Wycena w skorygowanej cenie nabycia	Odsetki naliczone i prowizje	Odsetki i prowizje zapłacone	na dzień 31.12.2019
Kredyty	482	-	-482	-	5	-5	-
Wyemitowane obligacje	2 630	-	-2 630	-	106	-106	-
Wyemitowane obligacje	0	7 475	-	99	-	-	7 574

Odsetki naliczone i zapłacone od pożyczki w 2019 roku wynosiły w okresie 5 tys. PLN, a od obligacji 106 tys. PLN. Spółka poniosła również koszty prowizji w kwocie 69 tys. złotych.

W dniu 28 października 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 5 200 sztuk obligacji serii D, a następnie w dniu 28 listopada 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 2 275 sztuk obligacji serii E. Ogółem wpływ środków z tytułu emisji obligacji wyniósł 7 475 tys. PLN, a koszty usługi z tytułu obsługi emisji obligacji wynosiły 677 tys. PLN i obciążły koszty ogólne zarządu.

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

4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I ZABEZPIECZENIA

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 409	2 546
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 409	2 546

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2019 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23 marca 2018 roku, na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku, zmienioną aneksami nr 1 do 9 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goctaw – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 marca 2018 roku do dnia 08 marca 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 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.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2018 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29 września 2016 roku, 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 marca 2018 roku, 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 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, 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.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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. PLN. W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27 marca 2019 roku, a następnie w dniu 27 marca 2019 roku Aneks nr 4 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26 marca 2020 roku i zmniejszający limit do kwoty 2 700 tys. PLN.

Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 1 620 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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. PLN.

Pożyczka była zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczyste nr WA5M/00432381/3 oraz księgi współobciążone o numerach 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, ,

Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie art. 626 (10) §1 kodeksu postępowania cywilnego zawiadomił, że w dniu 23 października 2019 roku dokonano wykreślenia Hipoteki łącznej dla nr księgi wieczystej WASM/00432381/3, na nieruchomości gruntowej położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola oraz z ksiąg wieczystych współobciążonych w związku ze zwolnieniem zabezpieczenia na podstawie Oświadczenia Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie nr CB-/10/SDK/129/700/2019 z dnia 26 marca 2019 roku.

2. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową. Bank dokonał zwrotu weksla.
3. Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.. zgodnie z umową kredytową z dniem całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego wygaśło.

Zabezpieczenie obligacji seria C

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30-to miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

W dniu 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała spłaty pierwszej transzy obligacji na kwotę 526 tys. PLN., a następnie w dniu 23 sierpnia 2019 roku drugiej ostatecznej transzy obligacji na kwotę 2 104 tys. PLN.

W dniu 24 sierpnia 2019 roku miał miejsce wykup obligacji serii C wyemitowanych przez EDinvest S.A. zgodnie z przedłożonym zestawieniem obligatariuszy i kwot do wykupu.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA były 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 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W miesiącu wrześniu 2019 roku do Spółki wpłynęły 24 postanowienia (ostatnie z 25 września 2019 roku) o wykreśleniu zastawów rejestrowych ustanowionych na wskazanych powyżej Ekspektatywach, potwierdzone również przez administratora zastawów.

Zabezpieczenie obligacji seria D

W dniu 28 października 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 5 200 sztuk 36-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „D”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U, z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 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 WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Zabezpieczenie obligacji seria E

W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U, z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 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 WILGA, bud.C,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 września 2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji serii „D” i serii „E” EDinvest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

- W dniu 30 listopada 2018 roku, na mocy umowy o umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 7 czerwca 2017 roku zawartą 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 wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 roku zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik” 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.

Wymienione wyżej Umowa nie są wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11.

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Otrzymań gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	2 056	1 747
Otrzymań gwarancji de minimis BGK	1 620	1 800
Należności warunkowe ogółem	3 676	3 547

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Otrzymane gwarancje na dzień 31 grudnia 2019 roku:

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.

Otrzymane gwarancje na dzień 31 grudnia 2018 roku:

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

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe stanowi o braku możliwości wywiązywania się z zobowiązań przez dłużników Spółki. Spółka na bieżąco monitoruje wszelkie zaległości w regulowaniu płatności oraz dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	7 196	4 105
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	36 060	23 982
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 563	31 129
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	63 819	59 216

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019		na dzień 31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	7 554	2 333	3 987	2 333
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-358	-2 333	-109	-2 333
Należności z tytułu dostaw i usług netto	7 196	0	3 878	0
Pozostałe należności finansowe	-	50	226	50
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-50	-	-50
Pozostałe należności finansowe netto	0	0	226	0
Należności finansowe	7 196	0	4 105	0
Aktywa z tyt. umów (w tym o usługę budowlaną)	36 060	0	23 982	0

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umowy szacunki odpisów są dokonywane na bazie analizy indywidualnej. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim na informacji dotyczących przyszłych możliwych do realizacji cen.

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

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

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

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

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

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania (wartość bilansowa)
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
na dzień 31.12.2019						
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	0
Dłużne papiery wartościowe	-	-	7 574	-	-	7 574
Leasing	144	48	233	43	1 682	2 150
Kaucje zatrzymane	622	364	280	-	-	1 266
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	9 318	-	-	-	-	9 318
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	10 084	412	8 087	43	1 682	20 309
na dzień 31.12.2018						
Kredyty i pożyczki	482	-	-	-	-	482
Dłużne papiery wartościowe	526	2 104	-	-	-	2 630
Leasing	56	59	337	-	-	452
Kaucje zatrzymane	318	-	1 799	-	-	2 117
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2817	-	-	-	-	2 817
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	4 199	2 163	2 136	0	0	8 498

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zarządzanie kapitałem

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

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

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach sprawozdawczych zakończonych 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Spółka zamierza spłacać bieżące zobowiązania z tytułu kredytu w BOŚ Banku z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych i zrealizowanych inwestycjach.

4.29. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA OSTĘPOWANIA 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, 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;

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Stan sprawy: Sprawa w toku.

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

W dniu 15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

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

W dniu 12 stycznia 2011 roku 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 roku, z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 roku, ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

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

- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

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

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

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sposób, iż uznał wiarygodność 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. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 18 listopada 2019 roku. Nowy termin nie został jeszcze ustalony.

4.30. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

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

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Uslugowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiazanym z EDinvest S.A. poprzez powiazania osobowe.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 5% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i do dnia 31 grudnia 2019 roku pełnili funkcję Wiceprezesów Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Uslugowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

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

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Wynagrodzenia Zarządu	1 759	1 016
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	281	332
Świadczenia razem	2 040	1 348

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2019

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2019r.	Zobowiązania na 31.12.2019r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-31.12.2019r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.12.2019 r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Ogółem	27	709	-	-	-	-	7 925	-	-	140

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

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

Z tytułu dywidendy wypłaconej w 2019 roku za rok 2018 Członkowie Zarządu uzyskali łącznie kwotę 619 tys. PLN,

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.31. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	656	1	657
Jerzy Dyrz	656	15	671
Marek Uzdrawski	216	-	216
Zbigniew Wasilewski	216	-	216
Razem	1 742	17	1759
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	58	-	58
Henryk Kacprzak	50	-	50
Edyta Rytel	43	-	43
Krzysztof Mikołajczyk	43	-	43
Barłomiej Bieleninnik	43	-	43
Robert Fijołek	43	-	43
Razem	281	0	281

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	142	96
Jerzy Dyrz	164	132
Uzdowski Marek	-	65
Razem	306	293
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Razem	306	293
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>		
Zofia Egierska	55	-
Jerzy Dyrz	54	-
Razem	109	0

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2019 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	4 074 921
Jerzy Dyrz	3 585 650
Robert Fijotek*	182 000
Razem	7 842 571

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 21 lutego 2020 roku.

4.32. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	12	12
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	12	12

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	3	-
Liczba pracowników zwolnionych	2	2

4.33. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	25	24
Przegląd sprawozdań finansowych	36	35
Doradztwo rachunkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	3
Razem	61	62

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2019 rok:

- umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 29 marca 2019 roku.) obejmująca przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2019 roku - termin realizacji do 14 maja 2019 roku, wartość netto – 11 tys. PLN.,
- Umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 29 marca 2019 roku) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2019 rok – termin realizacji do 19 marca 2020 roku, wartość netto – 25 tys. PLN.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku – termin realizacji do 19 sierpnia 2019 roku, wartość netto – 14 tys. PLN.,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 lipca 2019 roku do 30 września 2019 roku – termin realizacji do 13 listopada 2019 roku, wartość netto – 11 tys. PLN.

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

- umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 16 kwietnia 2018 roku) obejmująca przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2018 roku - termin realizacji do 14 maja 2018 roku, wartość netto – 11 tys. PLN,
- Umowa z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. sp.k. (zawarta 16 kwietnia 2018 roku) obejmująca:
 - badanie sprawozdania finansowego za 2018 rok – termin realizacji do 19 marca 2018 roku, wartość netto – 24 tys. PLN,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku – termin realizacji do 21 sierpnia 2018 roku, wartość netto – 13 tys. PLN,
 - przegląd sprawozdania finansowego za okres od 1 lipca 2018 roku do 30 września 2018 roku – termin realizacji do 13 listopada 2018 roku, wartość netto – 11 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2019 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych, ani inne istotne zdarzenia.

Zmiana w składzie Zarząd Spółki

Rada Nadzorcza w dniu 18 grudnia 2019 roku rozpatrzyła wniosek Zarządu Spółki o uzupełnienie składu Zarządu od dnia 1 stycznia 2020 roku o nowego Członka Zarządu – proponując powołanie na tę funkcję Pani Jolanty Szewczyk.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła zastrzeżeń do proponowanej kandydatury i podjęła Uchwałę nr 1/18.11/2019, mocą której powołała Panią Jolantę Szewczyk w skład Zarządu ED invest S.A. z dniem 1 stycznia 2020 roku w ramach obecnej, wspólnej kadencji Zarządu, powierzając jej funkcję Członka Zarządu.

W dniu 28 stycznia 2020 roku Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Pani Jolanta Genowefa Szewczyk została wpisana do KRS w Dziale 2, rubryka 1 jako pełniąca funkcję Członka Zarządu ED invest S.A.

Rezygnacja członka Rady Nadzorczej

Z dniem 31 stycznia 2020 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Bartłomieja Bieleninnika w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 31 stycznia 2020 roku bez wskazania przyczyny rezygnacji.

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

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

Odstąpienie od umowy na realizację inwestycji

W dniu 21 stycznia 2020 roku Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowę zawartej dn. 03 września 2019 roku z INSTALBUD -RZESZÓW Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową w parterze i garażami

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych. Strony zgodnie ustaliły, że Umowa ulegała rozwiązaniu z dniem 21 stycznia 2020 r., zgodnie potwierdziły również, że stan faktyczny dotyczący przejęcia placu budowy na dzień rozwiązania Umowy został stwierdzony w protokole stanu faktycznego sporządzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie, którego Strony nie kwestionują. Zgodną wolą Stron jest kompleksowe uregulowanie wzajemnych zobowiązań w związku z rozwiązaniem Umowy. W miesiącu marcu 2020 roku nastąpi podpisanie porozumienia między stronami o odstąpieniu od Umowy na mocy Porozumienia Stron.

Zawarcie umowy na realizację inwestycji

W dniu 22 stycznia 2020 roku Rada Nadzorca na podstawie § 16 ust. 1 lit. n) Statutu Spółki po rozpoznaniu wniosku Zarządu Spółki z dnia 21 stycznia 2020 roku i przedstawionym uzasadnieniu dotyczącym pilnej potrzeby zmiany wykonawcy prac budowlanych bud. E przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego - Pasaż Aniński Uchwała nr 1/22.01/2020 wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy na realizację robót budowlanych budynku mieszkalnego E o powierzchni użytkowej mieszkalnej 4,4 tys. metrów kwadratowych wraz z garażem na zadaniu inwestycyjnym „Orlik Jantar” Pasaż Aniński z firma Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

Jednocześnie utraciła moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/19.07/2019 z dnia 19 lipca 2019 roku.

W dniu 04 lutego 2020 roku zawarto Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

Zabezpieczenie należytego wykonania robót .

13 lutego 2020 roku Hochtief Polska S.A. przedłożył Gwarancję należytego wykonania robót nr 9340.80.0003564-00 na kwotę 1 122 tys. PLN w związku z zawartą Umową z dnia 04 lutego 2020 roku na realizację inwestycji ‘Osiedla Orlik Jantar’ - budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, ważną do 31 stycznia 2021 roku.

Zwrot kaucji z tytułu należytego wykonania

W związku z dostarczeniem przez Redox Sp. z o.o. gwarancji wykonania kontraktu Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku na kwotę 624 tys. PLN, ważnej do 23 kwietnia 2024 roku z tytułu umowy nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej Spółka w dniu 28 lutego 2020 roku dokonała zwrotu kwoty zatrzymanej w wysokości 624 tys. PLN.

Ryzyko związane z pandemią wirusa COVID-19

Od 04 marca 2020 roku w Polsce został potwierdzony pierwszy pacjent zarażony wirusem. Tym samym problem, który początek miał miejsce w Chinach, a następnie w zachodniej Europie zgodnie z przewidywaniami dotarł do naszego kraju.

Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID-19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty. Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko można określić jako niskie.

Niemniej ze względu na krótki czas stanu zagrożenia epidemiologicznego nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się w zakresie wpływu oddziaływania zagrożenia związanego z wirusem na gospodarkę i branżę deweloperską, w tym absencję pracowników oraz działanie firm budowlanych w przyszłości. Należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów (projektowanie, pozwolenia). Na dziś ryzyko to ocenia się jako niskie.

4.35. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

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

4.36. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,3018	4,2669
Najwyższy kurs w okresie	4,3857 z dn. 01.07.2019	4,1423 z dn. 29.01.2018
Najniższy kurs w okresie	4,3891 z dn. 22.09.2019	4,3978 z dn. 03.07.2018

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	43 653	40 304	10 148	9 446
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 227	2 144	1 215	502
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 705	1 906	1 094	447
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 637	1 466	846	343
Zysk (strata) netto	3 637	1 466	846	343
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,37	0,12	0,09	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,37	0,12	0,09	0,03
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 748	12 680	-1 801	2 972
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-24	25	-6	6
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 796	-2 734	-650	-641
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-10 567	9 970	-2 456	2 337
Średni kurs PLN / EUR*			4,3018	4,2669

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	76 025	66 042	17 853	28 866
Zobowiązania długoterminowe	13 455	4 649	3 160	2642
Zobowiązania krótkoterminowe	11 595	7 164	2 723	13 243
Kapitał własny	50 973	54 229	11 970	12 977
Kapitał podstawowy	619	619	145	152
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,12	4,38	0,97	1,05
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,11	0,11	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2585	4,3000

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Jolanta Szewczyk, Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska

Warszawa, dnia 24 marca 2020 roku

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2019	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że roczne sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, jak również dane porównywalne za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrzc, Wiceprezes Zarządu

Jolanta Szewczyk, Członek Zarządu

Warszawa, 24 marca 2020 roku