

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU

WARSZAWA, DNIA 26 LISTOPADA 2020 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU ...	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU	12
1. INFORMACJE OGÓLNE	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	26
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	27
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	27
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	27
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	31
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	31
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	32
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	33
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	34
5.8 REZERWY	35
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	36
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	41
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	42
5.12 ZATRUDNIENIE	42
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	42
5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	44
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	46
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2020 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	47
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	47
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIZYWILEJOWANE.....	49
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	50

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	50
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	50
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	50
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	50
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	51
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	54
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA	54
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA.....	54
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	55

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	4 528	3 199	
Wartości niematerialne	-	-	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	191	22	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	3 103	1 956	
Należności	263	263	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	964	934	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	25	
Aktywa obrotowe	78 692	72 826	
Zapasy	734	734	5.5
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	37 236	36 060	5.5
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	14 569	15 390	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 061	20 563	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93	80	
Aktywa razem	83 221	76 025	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	55 801	50 973	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 273	-6 273	
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	-	-	
Kapitał zapasowy	53 555	52 990	
Pozostałe kapitały	0	0	
Niepodzielony wynik finansowy	7 899	3 637	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	7 899	3 637	
Zobowiązania	27 420	25 051	
Zobowiązania długoterminowe	16 829	13 455	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 824	7 574	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3 013	1 959	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	663	280	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 258	3 576	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	70	66	5.8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	5.8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	10 591	11 596	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	0	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	748	0	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	99	191	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	8 609	9 318	
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	99	46	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	437	1 138	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	569	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	434	334	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Pasywa razem	83 221	76 025	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.07. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>					
Przychody ze sprzedaży	21 430	71 092	13 624	27 305	
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	818	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	21 430	71 092	13 624	26 487	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	
Koszt własny sprzedaży	17 016	55 285	9 406	19 266	
- od jednostek powiązanych	-	-	3 179	4 992	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	10	814	5.2
Koszt sprzedanych usług	17 016	55 285	9 396	18 452	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	0	5.2
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 414	15 807	4 218	8 039	
Koszty sprzedaży	196	693	228	526	5.2
Koszty ogólnego zarządu	1 202	4 454	1 159	3 735	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	201	373	81	660	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	1	49	82	230	5.2, 5.14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 217	10 984	2 830	4 208	
Przychody finansowe	32	114	19	90	5.2, 5.14
Koszty finansowe	190	546	117	375	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 058	10 552	2 732	3 923	
Podatek dochodowy	686	2 652	483	777	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 372	7 899	2 249	3 146	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 372	7 899	2 249	3 146	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.07. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 372	7 899	2 249	3 146
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 372	7 899	2 249	3 146
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910	12 387	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-	-	-
- podstawowy	0,24	0,80	0,18	0,25
- rozwodniony	0,24	0,80	0,18	0,25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-	-	-
- podstawowy	0,24	0,80	0,18	0,25
- rozwodniony	0,24	0,80	0,18	0,25

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.07. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Zysk (strata) netto	2 372	7 899	2 249	3 146
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Całkowite dochody	2 372	7 899	2 249	3 146

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2020 ROKU DO 30.09.2020 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2020	619	52 990	-6 273	-	3 637	50 973
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	52 990	-6 273	-	3 637	50 973
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2020	-	565	-	-	4 262	4 827
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-3 072	-3 072
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	565	-	-	-565	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	7 899	7 899
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2020	619	53 555	-6 273	-	7 900	55 801

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2019 ROKU DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2019	619	50 488	-	1 656	1 466	54 229
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	50 488	-	1 656	1 466	54 229
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01 – 30.09.2019	-	2 502	-6 273	-1 656	1 680	-3 747
Skup akcji własnych	-	2 502	-6 273	-2 503		-6 274
Dywidendy	-	-	-	-	-619	-619
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	847	-847	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	3 146	3 146
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2019	619	52 990	-6 273	-	3 146	50 482

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2019
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 552	3 923
Korekty:	495	439
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	6
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	193	206
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-187	-
(Zysk) strata na sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (przeznaczonych do obrotu)	-	-
Zyski (straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	-	-
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	-3	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	513	227
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-
Inne korekty	-22	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	11 047	4 362
Zmiana stanu zapasów	-	402
Zmiana stanu należności	821	-2 232
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	-1 027	2 624
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-294	-107
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-1 123	-14 873
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	9 423	-9 824
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 423	-9 824
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-197	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	268	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	72	-
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	0
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-6 273
Spląty obligacji	-	-2 630

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Splaty odsetek, prowizji od obligacji	-352	-106
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	-482
Splaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-41	-74
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-412	-189
Odsetki zapłacone od leasingu	-139	-30
Dywidendy wypłacone	-3 072	-619
Wpłaty dla Rady Nadzorczej	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	19	71
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 997	-10 332
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 498	-20 156
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 562	31 129
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	26 061	10 973

Na dzień 30 września 2020 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 26 061 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30 września 2019 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 10 973 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2020 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

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).

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2020 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 roku był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady,
 - Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący Rady,
 - Andrzej Król - Członek Rady, Sekretarz,
 - Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady,
 - Robert Fijołek - Członek Rady.

W okresie trzeciego kwartału 2020 roku nie zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 26 listopada 2020 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2020 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2019.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

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

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

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne 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.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

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

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

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 30 września 2020 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 ściągłości należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni 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 30 września 2020 roku wyniósł 293 tys. PLN. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 30 września 2020 roku wyniosły 2 439 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 gwarancyjnych w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto.

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 30 września 2020 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w trzecim kwartale 2020 roku nie miały miejsca żadne re negocjacje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

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

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

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

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%,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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 pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

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

Zawierane przez Spółkę umowy weryfikowane są pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. Biorąc pod uwagę fakt, że moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

Umowy o usługę budowlaną

Identyfikacja umowy z klientem

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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 ich własność. Umowy ze Spółdzielniami zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielniami 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,
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W związku z tym, że usługi (etapy) przyrzeczone 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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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. EDinvest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, które oczekuje uznać za należne w zamian za przyrządzone 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 przyrządzonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchyśleń. 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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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.

EDinvest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2020 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych oraz aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych .

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, które oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne go zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyręczonym składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest moment podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

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

Aby uspoźnić 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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

Leasing finansowy (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2019 roku zgodnie z standardem MSSF 16 „Leasing” (ang. IFRS 16 Leases), który zastąpił dotychczasowy MSR 17)

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznie zobowiązania finansowego z tytułu leasingu są prezentowane wszystkie umowy leasingu oraz umowy najmu długoterminowego spełniające wymogi określone w MSSF 16. Szczegółowy opis zastosowania MSSF 16 został przedstawiony w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok 2019.

Na dzień 30 września 2020 roku Spółka posiadała aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na kwotę 3 103 tys. PLN na podstawie zawartych umów: umowy leasingu samochodu osobowego oraz trzech umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214, 218 i 205 (wszystkie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 30 września 2020 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Rezerwy na świadczenia pracownicze.

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30 września 2020 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby 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)”

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 instrumentów finansowych.

Niepewność szacunków.

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	37 236	36 060
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	99	46
Odpisy aktualizujące zapasy	-	-
Odpisy aktualizujące należności	2 991	3 056
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	71 092	42 835
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	55 285	30 849
Amortyzacja za okres	193	275
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 258	3 576
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	964	934
Pozostałe rezerwy	670	969

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2020 roku nie dokonano korekt błędów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.07. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 372	7 899	2 249	3 146
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 372	7 899	2 249	3 146
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910	12 387	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-	-	-
- podstawowy	0,24	0,80	0,18	0,25
- rozwodniony	0,24	0,80	0,18	0,25
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-	-	-
- podstawowy	0,24	0,80	0,18	0,25
- rozwodniony	0,24	0,80	0,18	0,25

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2020 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	21 430	0	21 430
Sprzedaż na zewnątrz	21 430	0	21 430
Sprzedaż między segmentami	-	-	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Koszty ogółem	17 016	0	17 016
Wynik segmentu	4 414	0	4 414
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 398
Pozostałe przychody operacyjne			201
Pozostałe koszty operacyjne			1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			3 217
Przychody finansowe			32
Koszty finansowe			190
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			3 058

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2020 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	71 092	-	71 092
Sprzedaż na zewnątrz	71 092	-	71 092
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	55 285	-	55 285
Wynik segmentu	15 807	-	15 807
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			5 147
Pozostałe przychody operacyjne			373
Pozostałe koszty operacyjne			49
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			10 984
Przychody finansowe			114
Koszty finansowe			546
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			10 552

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców.

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w trzecim kwartale 2020 roku wyniosły 100% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 27,78%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 72,22%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2020 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. - „Wilga Umińskiego” etap III (ul. Umińskiego/Znanickiego budynek C) – udział w kosztach 17,55%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego oraz wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu Osiedle Orlik Jantar bud. E ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – udział w kosztach 58,74%,

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2019 roku</i>			
Przychody ogółem	13 624	0	13 624
Sprzedaż na zewnątrz	13 624	0	13 624
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	9 396	10	9 406
Wynik segmentu	4 228	-10	4 218
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 387
Pozostałe przychody operacyjne			81
Pozostałe koszty operacyjne			82
Zysk z działalności operacyjnej			2 830
Przychody finansowe			19
Koszty finansowe			117
Zyski/straty z inwestycji			0
Zysk brutto			2 732

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Przychody ogółem	26 487	818	27 305
Sprzedaż na zewnątrz	26 487	818	27 305
Sprzedaż między segmentami	-	-	0
Koszty ogółem	18 452	814	19 266
Wynik segmentu	8 035	4	8 039
Nieprzypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 261
Pozostałe przychody operacyjne			660
Pozostałe koszty operacyjne			230
Zysk (strata) z działalności operacyjnej			4 208
Przychody finansowe			90
Koszty finansowe			375
Zyski (straty) z inwestycji			-
Zysk (strata) brutto			3 923

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko 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 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 100% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 12,34%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 88,49%) ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2019 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

Główni dostawcy Spółki

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. E oraz osiedla mieszkaniowego, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowo-usługowa – „Wilga Umińskiego” etap III (ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C) – udział w kosztach 25,91%,
- Hochtief Polska S.A. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowego z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego – udział w kosztach 52,78%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie – udostępnienie terenu pod budowę osiedli jw. – udział w kosztach 14,59%.

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 30 września 2020 roku i na 31 grudnia 2019 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero.

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

W trzecim kwartale 2020 roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych, a koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w księgach wyniosły 0 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2020 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2020 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku	1 790	1	170	17	1 978
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	409	18	433
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-67	-	-67
Amortyzacja (-)	-47	-7	-115	-26	-195
Pozostałe zmiany	1 145	-	-	-	1 145
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2020 roku	2 888	-	397	9	3 294
Rzeczowe aktywa trwałe	2	-	180	9	191
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 886	-	217	-	3 103

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 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
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
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

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 z środka transportu na podstawie umowy leasingu finansowego zawartej w trzecim kwartale 2020 roku.

W dniu 29 lipca 2020 roku Spółka zawarła Umowę nr L350408 na kwotę netto 198 tys. PLN z tytułu leasingu samochodu osobowego marki Mercedes-Benz GLE 300 d 4MATIC z okresem finansowania 24 miesiące.

Z dniem 24 września 2020 roku została przedterminowo zakończona w trybie porozumienia stron Umowa leasingu nr L245088. Wartość końcowa rozliczająca umowę została ustalona przez finansującego na kwotę netto 170 tys. PLN.

Zgodnie z MSSF 16 od 01 stycznia 2019 roku 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 trzech umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218. Wszystkie 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

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W trzecim kwartale 2020 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2020 roku	-	3 056	3 056
Zwiększenie odpisu	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-64	-64
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2020 roku	-	2 991	2 991

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2019 roku	604	2 807	3 411
Zwiększenie odpisu	-	249	249
Zmniejszenie odpisu (-)	-604	-	-604
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2019 roku	-	3 056	3 056

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019
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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	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%

ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 30 września 2020 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

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

W okresie od przekazania poprzedniego raportu nie zaszły zmiany w strukturze pakietu akcji.

Akcjonariusz	Stan na dzień sprawozdania	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921
Jerzy Dyrzcz	3 585 650	3 585 650
Robert Fijołek*	193 462	193 462
Razem	7 854 033	7 854 033

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości akcji z dnia 17.07.2020 roku

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.8 REZERWY

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w roku 2020 przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2020 roku	66	130	439	334	3 576	4 545
Rezerwy utworzone	4	36	0	872	2 750	3 662
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-439	-772	-68	-1 279
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.09.2020 roku	70	166	0	434	6 258	6 928
-rezerwy długoterminowe	70	-	-	-	6 258	6 328
-rezerwy krótkoterminowe	-	166	-	434	-	600

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2019 roku	53	116	-	42	2 459	2 670
Rezerwy utworzone	13	14	439	334	1 117	1 917
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-42	-	-42
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	66	130	439	334	3 576	4 545
-rezerwy długoterminowe	66	-	-	-	3 576	3 642
-rezerwy krótkoterminowe	-	130	439	334	-	903

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach oraz rezerw na sprawy sądowe.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2020 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.
- 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 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.
- 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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. zł. W dniu 26 marca 2020 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 5 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 08 kwietnia 2020 roku.

W dniu 08 kwietnia 2020 roku został podpisany kolejny Aneks nr 6 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 25 marca 2021 roku.

Pozostałe postanowienia Umowy zostały określone w sposób następujący:

- limit kredytu do kwoty 2 700 tys. zł.
- zabezpieczenie kredytu:
 1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku,
 2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową,
 3. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 160 tys. zł.

Zabezpieczenie obligacji

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 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).

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,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

✓ 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 28 października 2019 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 Ekspekttywach 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 Ekspekttywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspekttywach 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,
- ✓ 1 Ekspekttywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspekttywach 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,
- ✓ 2 Ekspekttywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspekttywach 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 grudnia 2019 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” 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.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną

- 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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-Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I Orlik Jantar ul. Rogalskiego tj. ok 1 755 tys. PLN.

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

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Otrzymane gwarancje na dzień 30 września 2020 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 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

„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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2020

Od dnia 01 stycznia 2020 roku w spółce nie występują powiązania z innymi podmiotami.

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2019

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2019r.	Zobowiązania na 30.09.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.07-30.09.2019r.	Zakupy w okresie od 01.07-30.09.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	1 229	-	-	-	-	3 179	-	-	7

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2019

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2019r.	Zobowiązania na 30.09.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-30.09.2019r.	Zakupy w okresie od 01.01-30.09.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	-	1 229	-	-	-	-	4 992	-	-	117

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.07. do 30.09.2020	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.07. do 30.09.2019	za okres od 01.01. do 30.09.2019
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego				
Wynagrodzenia Zarządu	229	1 452	240	1 007
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	59	229	71	211
Świadczenia razem	288	1 681	311	1 218

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za okres Od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	2	10	7	14
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-	-

5.12 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres Od 01.07 do 30.09.220	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Pracownicy umysłowi	12	12	12	12
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-
Razem	12	12	12	12

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres Od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za kres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Liczba pracowników przyjętych	2	5	3	4
Liczba pracowników zwolnionych	-	3	2	3

5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2020 roku wyniósł 191 tys. PLN i wzrósł o 169 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2019. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych na kwotę 13 tys. PLN oraz nabycia środka transportu co spowodowało wzrost o 182 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 30 września 2020 roku wyniosło 3 103 tys. PLN. Jest to pozycja prezentowana zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218 na kwotę netto 2 886 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 217 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej wzrosła w porównaniu do końca roku 2019 o 1 148 tys. PLN, zmiana dotyczyła przyjęcia aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokalu 205 przy ul. Bora Komorowskiego 35 zgodnie z umową z dnia 01 maja 2020 roku na kwotę brutto 1 145 tys. PLN oraz odpisów z tytułu umorzenia: aktywa z tytułu prawa do użytkowania 46 tys. PLN, a także przyjęcia środka transportu w leasingu na kwotę 226 tys. PLN, odpisów umorzeniowych dla środków transportu w leasingu w wysokości 109 tys. PLN i spisania części nieumorzonej środka transportu w leasingu na kwotę 67 tys. PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2020 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku, wzrosły o 30 tys. PLN, głównie z tytułu utworzenia aktywa od rezerwy na koszty utworzonej na 30 września 2020 roku.

Wartość zapasów na dzień 30 września 2020 roku wyniosła 734 tys. PLN i nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlane) na dzień 30 września 2020 roku wynoszą 37 236 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca roku 2019 o 1 176 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 140 938 tys. PLN, (na 31 grudnia 2019 roku 71 674 tys. PLN) koszty inwestycji na kwotę 13 902 tys. PLN (na 31 grudnia 2019 roku 8 091 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 89 800 tys. PLN (na 31 grudnia 2019 roku 27 524 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień bilansowy zmalały o 821 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2019 roku.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2020 roku wynosił 26 061 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2019 roku o 5 498 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z dalszego wzrostu wysokiego stopnia zaawansowania prac na projektach, które zostały rozpoczęte w roku 2019, a także poziomem sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki niezmiennie prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 września 2020 roku wyniósł 100 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2019 roku o 5 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 30 września 2020 roku wyniosły 663 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca 2019 roku o 383 tys. PLN.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 2 682 tys. PLN w stosunku do końca roku 2019.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 września 2020 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku o 962 tys. PLN w wyniku przyjęcia aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokalu 205 przy ul. Bora Komorowskiego 35 zgodnie z umowa z dnia 01 maja 2020 roku na kwotę nabycia 1 145 tys. PLN oraz w wyniku przyjęcia środka transportu w leasingu na kwotę 226 tys. PLN , a także w wyniku rozliczenia 409 tys. PLN z tytułu rat kapitałowych przypadających na rozliczonych do końca trzeciego kwartału 2020 roku .

Stan zobowiązań (długo i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2020 roku podobnie jak na 31 grudnia 2019 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2020 roku wyniosły 8 609 tys. PLN i zmalały się w porównaniu do końca 2019 roku o 709 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w trzecim kwartale 2020 roku, dla których termin zapłaty wypada w czwartym kwartale 2020 roku.

Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku EDinvest S.A. wypracowała zysk netto 7 899 tys. PLN (zysk w trzecim kwartale 2020 roku wyniósł 2 372 tys. PLN), a w analogicznym okresie 2019 roku wypracowany zysk wynosił 3 146 tys. PLN (zysk w trzecim kwartale 2019 roku wyniósł 2 249 tys. PLN). Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2019 roku wynosił 3 637 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	186	-	-
b) Pozostałe, w tym:	34	479	81	660
- refaktury	17	292	81	220
- rozwiązanie rezerw na koszty	13	64	-	52
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na zapasy	-	-	-	388
- umorzone 50% skład. ZUS zg. z art.31zo pkt.1a 418	2	118	-	-
- inne	1	4	-	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	34	665	81	660

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-	-	-
- zapasów	-	-	-	-
- należności	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	18	341	82	230
- utworzenie rezerw	-	40	-	-
- zapłacone kary i odszkodowania	-	-	-	-
- darowizny	1	9	-	-
- refaktury	17	292	81	220
- inne	-	-	1	10
Pozostałe koszty operacyjne razem	18	341	82	230

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	19	19	71
Odsetki - inne	-	18	-	2
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	32	76	-	17
Inne przychody finansowe	-	1	-	-
Przychody finansowe ogółem	32	114	19	90

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2020	Za okres od 01.07 do 30.09.2019	za okres od 01.01 do 30.09.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	9	22	9	30
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	59	117	29	88
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	41	1	75
Dłużne papiery wartościowe	121	352	33	106
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	10
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	12	45	66
Inne koszty finansowe	1	2	-	0
Koszty finansowe ogółem	190	546	117	375

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2019	za okres od 01.01. do 30.09.2020	za okres od 01.01 do 30.09.2019
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	71 092	27 305	16 005	6 337
Koszt sprzedanych produktów i usług	55 285	19 266	12 446	4 472
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 984	4 208	2 473	977
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 552	3 923	2 375	911
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 899	3 146	1 778	730
Zysk (strata) netto	7 899	3 146	1 778	730
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,80	0,25	0,18	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,80	0,25	0,18	0,06
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 423	-9 824	2 121	-2 280
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	72	0	16	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 997	-10 332	-900	-2 398
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	5 498	-20 156	1 238	-4 678
Średni kurs PLN / EUR*			4,4420	4,3086

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019	na dzień 30.09.2020	na dzień 31.12.2019
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	83 221	76 025	18 384	17 853
Zobowiązania długoterminowe	16 829	13 455	3 718	3 160
Zobowiązania krótkoterminowe	10 591	11 596	2 340	2 723
Kapitał własny	55 801	50 973	12 327	11 970
Kapitał podstawowy	619	619	137	145
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)	4,50	4,12	1,00	0,97
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,31	0,11	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,5268	4,2585

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za 30 września 2020 i na 31 grudnia 2019 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.09.2020	4,5268
średni NBP 31.12.2019	4,2585

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

01.01.-30.09.2020	4,4420
01.01.-30.09.2019	4,3086

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2020 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzy kwartały Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 7 899 tys. PLN.

W okresie trzech kwartałów 2020 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 71 092 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 30 września 2019 roku 27 305 tys. PLN w tym: 818 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów.

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego „ORLIK” ul. Rogalskiego etap 1, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. E oraz „WILGA” ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C.

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

W okresie trzeciego kwartału 2020 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W dniu 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii D uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

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

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii E uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

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.

Dzień Wykupu Obligacji serii D i E nastąpi w dniu 28 października 2022 roku.

Środki z emisji są wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „ORLIK – JANTAR Pasaż Aniński”, Inwestycja „Wilga” oraz na inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 15 miesięcy.

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 28 października 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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,
- ✓ 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 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

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.

W okresie od 01 stycznia do 30 września 2020 roku Spółka poniosła koszty z tytułu odsetek od obligacji w wysokości 352 tys. PLN.

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

W okresie od 01 stycznia do 30 września 2020 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2020 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2019, który wyniósł 3 637 311,18 PLN i został podzielony w sposób następujący:

- część zysku w kwocie 3 071 898,50 PLN na dywidendę dla akcjonariuszy tj. 0,31 PLN na 1 akcję,
- pozostałą część zysku w kwocie 565 412,68 na kapitał rezerwowany.

Prawo do dywidendy przysługiwało 9 909 350 akcjom, gdyż 2 477 337 akcji będących w posiadaniu Spółki, nie uczestniczyły w podziale zysku.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy została ustalona według stanu na dzień 30 kwietnia 2020 roku, zaś wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 15 maja 2020 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2020 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, których nie ujęto w sprawozdaniu, a miałyby znaczący wpływ na osiągnięcie przyszłych wyników finansowych.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2020.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrzcz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
ED invest 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%

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	na dzień 30.09.2020	Zmiana stanu
Zofia Egjerska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrzcz	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	-

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 08 lipca 2020 roku

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

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

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

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

W dniu 3 marca 2017 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: 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 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 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17), której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 wносиła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 10 marca 2020 roku. Nowy termin nie został jeszcze ustalony.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W trzech kwartałach 2020 roku Spółka nie miała powiązań z innymi podmiotami.

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

W trzech kwartałach 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W trzech kwartałach 2020 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 71 092 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2019 roku 26 487 tys. PLN tj. 97% i 818 tys. PLN przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola tj.3%.. Przychody ze sprzedaży w porównaniu do trzeciego kwartału 2019 uległy zwiększeniu o 44 605 tys. PLN tj. o 260,34 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzy kwartały 2020 roku wyniósł 15 807 tys. PLN, w analogicznym okresie 2019 roku wynosiły 8 039 tys. PLN . Zysk brutto ze sprzedaży uległ zwiększeniu w porównaniu do trzeciego kwartału 2019 o 7 768 tys. PLN, tj. o 196,63%.

Zysk z działalności operacyjnej na 30 września 2020 roku wyniósł 10 984 tys. PLN, zaś w analogicznym okresie 2019 4 208 tys. PLN tj. zwiększył się o 261,03%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 433 tys. PLN, a w porównywalnym okresie 2019 roku 285 tys. PLN.

Zysk netto za trzy kwartały 2020 roku wyniósł 7 899 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2019 3 146 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2020 roku wyniósł 26 061 tys. PLN, a na koniec 2019 roku wyniósł 20 563 tys. PLN.

Niski wskaźnik zadłużenia na koniec trzeciego kwartału br. utrzymał się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym za 2019. Utrzymujący się niski

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Płynność finansowa Spółki na 30 września 2020 roku utrzymuje się na tym nieco wyższym poziomie względem stanu płynności na koniec 2019 roku, a wskaźnik płynności zachowuje wysoki poziom. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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

Działalność w trzecim kwartale 2020 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap.1, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C oraz Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF, Iskra VI etap III bud. E , a także Wilga VII zad. 8.

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

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

Równie istotnym czynnikiem, który obecnie wpływa na rynek nieruchomości jest ogłoszona w marcu pandemia Covid-19. Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID 19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty oraz możliwości wykonawczych związanych z dostosowaniem usług budowlano-montażowych.

Koronawirus miał wpływ na tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych inwestycjach, jednakże nie miało to wpływu na tempo realizacji inwestycji w trzecim kwartale 2020 roku.

W okresie pandemii, nie doszło do zamknięcia budów, tym samym Covid-19 nie zahamował prac budowlanych Spółki. EDinvest podobnie jak w pierwszym półroczu 2020 roku tak w trzecim kwartale 2020 roku terminowo realizowała prowadzone inwestycje.

Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko można określić nadal jako niskie.

Początek roku za wyjątkiem miesiąca marca był udany. W drugim kwartale Spółka odnotowała spadek zainteresowania potencjalnych nabywców jednak już od czerwca obserwujemy nieco wyższy w stosunku do kwietnia i maja powrót do ich aktywności zakupowej. W miesiącu lipcu, a

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

następnie w okresie sierpień - wrzesień Spółka odnotowała kolejny wzrost osób zainteresowanych ofertą mieszkaniową.

Spółka kontynuuje plan realizacji nowych przyjaznych dla klientów rozwiązań w zakresie kontaktu z klientami online oraz przy użyciu nowoczesnych systemów telefonii komórkowej, zaś nowe biuro sprzedaży zapewnia bezpieczną współpracę i kontakt z klientami.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność. EDinvest znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, zwiększa zysk, utrzymuje wskaźnik zadłużenia na niskim poziomie. Sytuacja ta wynika z faktu, iż Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się, a także biorąc pod uwagę spadek koniunktury.

Pomimo to z uwagi na bardzo duży wzrost zachorowań w trzecim kwartale, a tym samym ciągle przedłużający się okres Covid-19, należy nadal spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów, z uwagi na przedłużenie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości.

Sytuacja wywołana pandemia w pierwszym półroczu spowodowała wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, wręcz wycofywanie się niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Wzrost epidemii w trzecim kwartale może mieć wpływ na dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków. Jednocześnie widoczny wzrost inflacji powoduje rosnące zainteresowanie zakupem małych lokali przez inwestorów posiadających zgromadzone nadwyżki finansowe.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację na rynku, zmiany zachodzące w gospodarce wywołane Covid-19, a w konsekwencji wpływ tych czynników na plany inwestycyjne Spółki w okresie najbliższych miesięcy, a także dłuższej perspektywie czasowej.

Na dziś ryzyko Covid-19 nadal ocenia się jako średnie. Zarząd Spółki nie widzi istotnego wpływu na brak kontynuacji działalności.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Jolanta Szewczyk Członek Zarządu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 26 listopada 2020 roku