

**ED INVEST S.A.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 MARCA 2023 ROKU**

**WARSZAWA, DNIA 27 KWIETNIA 2023 ROKU**

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## **SPIS TREŚCI**

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU ....	5
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU.....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	14
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	29
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	30
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	30
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.....	30
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	31
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	32
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	34
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	34
5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTU, POŻYCZKI) .....	35
5.8 REZERWY .....	36
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	37
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	42
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	44
5.12 ZATRUDNIENIE.....	44
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	44
5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	46
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	47
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2023 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	48
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	49
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	49
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE .....	49
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2023 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA .....	49

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.....	51
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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2023	na dzień 31.12.2022	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>6 018</b>	<b>4 185</b>	
Wartości niematerialne	-	4	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	1 344	1 378	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 777	2 759	5.4
Należności	816	-	
Pożyczki udzielone	1 032	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44	44	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>91 249</b>	<b>88 960</b>	
Zapasy	6 178	6 178	
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	45 604	30 216	5.5
Należności handlowe oraz pozostałe należności	32 270	31 151	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	473	472	
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 825	20 159	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	899	783	
<b>Aktywa razem</b>	<b>97 267</b>	<b>93 145</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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 31.03.2023	na dzień 31.12.2022	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>67 267</b>	<b>62 835</b>	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 198	-6 273	
Kapitał zapasowy	59 504	59 504	
Niepodzielony wynik finansowy	13 342	8 985	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 985	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 356	8 985	
<b>Zobowiązania</b>	<b>30 000</b>	<b>30 310</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 397</b>	<b>8 302</b>	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	2 824	2 816	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 044	1 002	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 446	4 400	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	83	83	5.8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 603</b>	<b>22 009</b>	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	57	59	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	19 311	20 648	
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	57	57	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	730	724	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	340	290	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	109	231	5.8
<b>Pasywa razem</b>	<b>97 267</b>	<b>93 145</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>33 403</b>	<b>16 855</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	33 403	16 855	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>25 306</b>	<b>13 253</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	5.2
Koszt sprzedanych usług	25 306	13 253	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 097</b>	<b>3 602</b>	
Koszty sprzedaży	290	232	5.2
Koszty ogólnego zarządu	2 175	1 480	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	2	62	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	6	45	5.2, 5.14
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 628</b>	<b>1 907</b>	
Przychody finansowe	53	80	5.2, 5.14
Koszty finansowe	279	154	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 402</b>	<b>1 833</b>	
Podatek dochodowy	1 046	741	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>4 356</b>	<b>1 092</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>4 356</b>	<b>1 092</b>	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 356	1 092
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	4 356	1 092
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,44	0,11
- rozwodniony	0,44	0,11
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,44	0,11
- rozwodniony	0,44	0,11

#### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 356</b>	<b>1 092</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>4 356</b>	<b>1 092</b>



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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 01.01.2023 ROKU DO 31.03.2023 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2023</b>	619	59 504	-6 273	-	-	8 985	62 836
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	619	59 504	-6 273	-	-	8 985	62 836
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2023</b>	-	-	75	-	-	4 356	4 431
Skup akcji własnych	-	-	75	-	-	-	75
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	4 356	4 356
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2023</b>	619	59 504	-6 198	-	-	13 341	67 266

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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 01.01.2022 ROKU DO 31.03.2022 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022</b>	619	60 813	-6 273	-	-	8 764	63 924
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	619	60 813	-6 273	-	-	8 764	63 924
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2022</b>	-	-	-	-	-	1 092	1 092
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	1 092	1 092
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2022</b>	619	60 813	-6 273	-	-	9 856	65 015

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 402</b>	<b>1 832</b>
<b>Korekty:</b>	<b>260</b>	<b>146</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	4	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	81	60
Odsetki, prowizje zapłacone	101	85
Inne korekty	20	-3
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>5 608</b>	<b>1 978</b>
Zmiana stanu należności	-1 935	1 411
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	- 1	-
Zmiana stanu zobowiązań	-1 269	460
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-187	-51
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-15 388	7 222
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>-13 172</b>	<b>11 020</b>
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-13 172</b>	<b>11 020</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-1 105	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 114</b>	<b>-</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-	-98
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-	-8
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-12	-28
Odsetki zapłacone od leasingu	-47	-49
Odsetki otrzymane	11	69
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-48</b>	<b>-113</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-14 334</b>	<b>10 907</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>20 159</b>	<b>37 751</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>5 825</b>	<b>48 659</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2021 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

Łukasz Deńca - Prezes Zarządu,  
Alan Dunikowski - Wiceprezes Zarządu,  
Zofia Egierska - Członek Zarządu,  
Jerzy Dyrz - Członek Zarządu.

Powyższy skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie do dnia podpisania sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2023 roku .

W pierwszym kwartale 2023 roku zaszły kolejne zmiany w składzie Zarządu.

Uchwałą Nr 1/14.02/2023 z dnia 14 lutego 2023 roku działając na podstawie § 11 ust.2 Statutu Spółki Rada Nadzorcza postanowiła o odwołaniu pani Jolanty Szewczyk ze składu Zarządu Spółki zaś Uchwałą Nr 2/14.02/2023 z dnia 14 lutego 2023 roku powołała pana Alana Dunikowskiego w skład Zarządu Spółki na funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 28 lutego 2023 roku Rada Nadzorcza Uchwałami od nr 1/02/2023 do nr 4/02/2023 działając na podstawie §11 ust.2 Statutu Spółki postanowiła o odwołaniu członków Zarządu z pełnienia

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

powierzonych im stanowisk i jednocześnie powołaniu na nowo powierzone stanowiska w składzie Zarządu Spółki jak wyżej wymieniony.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2023 roku był następujący:

Adrian Haymans	- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Oktawian Jaworek	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Robert Gwiazdowski	- Członek Rady Nadzorczej,
Sebastian Chwedeczko	- Członek Rady Nadzorczej,
Krzysztof Mikołajczyk	- Członek Rady Nadzorczej,
Artur Neuman	- Sekretarz Rady Nadzorczej.

W pierwszym kwartale 2023 roku skład Rady Nadzorczej uległ zmianie.

W dniu 28 lutego 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ED invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Uchwałami nr 4 do nr 5, działając na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 14 ust. 2 Statutu Spółki, podjęło decyzję o odwołaniu dotychczasowej Rady Nadzorczej Spółki i postanowiło powołać:

- p. Adriana Haymansa do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz
- p. Roberta Gwiazdowskiego, p. Oktawiana Jaworka, p. Sebastiana Chwedeczko, p. Artura Neumana i p. Krzysztofa Mikołajczyka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2023 roku ukonstytuowała się Rada Nadzorcza Spółki w składzie wyznaczonym mocą Uchwał nr 4 do nr 15 podjętych w dniu 28 lutego 2023 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 27 kwietnia 2023 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2023 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2022.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2022 roku.

#### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania 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).

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 systematycznego rozłożenia wartości początkowej środka trwałego na ustalony okres użytkowania.

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

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

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

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

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.

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenie:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

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.

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

### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 pozostającej do spłaty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu, są one prezentowane w niżej wymienionych pozycjach bilansu:

- należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności,
- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- należności w aktywach trwałych

Spółka dokonuje oceny aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9 na moment ujęcia aktywa finansowego w księgach

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. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą. Oszacowanie ściągальności należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

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

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych – głównych odbiorców Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych,
- należności z tytułu kaucji.

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniósł 75 tys. PLN. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2 685 tys. PLN, z czego 2 454 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.

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Spółka nie posiadała na dzień 31 marca 2023 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w pierwszym kwartale 2023 roku nie miały miejsca żadne reneocjacje 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nieznaczące efekty dyskonta, tj. w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne, wymagalne na dzień wyceny, odsetki za zwłokę (na podstawie wystawionych otrzymanych not).

Długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe dotyczą zobowiązań z tyt. umów leasingu i ich wycena została opisana w punkcie Leasing. Długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania są kwalifikowane jako zobowiązania poza MSSF 9.

### **Zapasy**

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

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

- 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.

### **Rozliczenia międzyokresowe aktywne**

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Czas rozliczenia kosztów jest uzależniony od okresu, na jaki wskazuje dokument źródłowy.

### **Kapitał własny**

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

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

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

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

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.

Do rezerw zalicza się między innymi rezerwy na świadczenia pracownicze, koszty restrukturyzacji, odszkodowania, inne zobowiązania.

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe pasywne**

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

### **Przychody ze sprzedaży**

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

### **Umowy o usługę budowlaną**

#### Identyfikacja umowy z klientem

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

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

W ramach tego segmentu Spółka realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie spółdzielni mieszkaniowych na gruntach stanowiących jej własność. Umowy ze Spółdzielnią zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielnią dotyczą inwestycji realizowanej w kilku etapach.

#### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

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

W związku z tym, że usługi (etapy) przyrzczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

#### Ustalenie ceny transakcyjnej.

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za 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 się na brak istotnych odchylenia. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

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

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2023 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, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne 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.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka nie prowadziła istotnej działalności w zakresie działalności deweloperskiej.

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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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**

Dla każdej zawartej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania chyba, że okres ekonomiczny użytkowanego prawa do użytkowania jest krótszy. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji.

### **Sprawozdanie z wyniku**

Sprawozdanie z wyniku Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

#### Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 marca 2023 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- ✓ Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględni wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,

warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

- ✓ Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganym. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

Spółka dokonuje analizy i ocenia możliwości wykorzystania w kolejnych okres poniesionych strat podatkowych. Szacunki te oparte są na budżetach Spółki oraz planach realizacji poszczególnych inwestycji.

- ✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31 marca 2023 roku, jednakże z uwagi, 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 punkcie „przychody ze sprzedaży. ”

- ✓ 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 oraz aktywów z tyt. umów na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyski walności należności z tytułu dostaw i usług uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Przeprowadzając analizę odzyskiwalności wartości należności handlowych oraz aktywów z tytułu umów Spółka uwzględnia model oczekiwanej straty kredytowej. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów na należności z tyt. dostaw i aktywa z tyt. umów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

✓ Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2023	na dzień 31.12.2022
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	45 604	30 216
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	57	57
Odpisy aktualizujące zapasy	-	-
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	3 066	3 066
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 446	4 538
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 777	2 759
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	138
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	423	373
Pozostałe rezerwy	109	231

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	33 403	16 855
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	25 306	13 253
Amortyzacja za okres	85	64

#### 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2023 roku nie dokonano korekt błędów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 356	1 092
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	4 356	1 092
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	
- podstawowy	0,44	0,11
- rozwodniony	0,44	0,11
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	
- podstawowy	0,44	0,11
- rozwodniony	0,44	0,11

### 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. W pierwszym kwartale 2023 roku oraz w pierwszym kwartale roku 2022 przychody i koszty ze sprzedaży usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczyły wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, a przychody ze sprzedaży produktów dotyczą przychodów z działalności deweloperskiej nie występowały.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

W I kwartale 2023 roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2023 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.03.2023 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-47	-	-	-	-47
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2022 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-43	-	-	-	-43
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku</b>	-	-	<b>4</b>	-	-	-	<b>4</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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:

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2023 roku</b>							
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku</b>	760	107	923	80	-	-	1 871
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	18	-	-	63	-	81
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2023 roku</b>	760	125	923	80	63	-	1 952
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-55	-106	-255	-77	-	-	-493
Amortyzacja (-)	-3	-9	-40	-1	-	-	-52
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-63	-	-63
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-58	-115	-294	-77	-63	-	-608
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku</b>	702	10	629	3	-	-	1 344

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2022 roku</b>							
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku</b>	51	86	302	53	710	18	1 220
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	710	20	621	27	634	-	2 013
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-1 344	-18	-1 362
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2022 roku</b>	760	107	923	80	-	-	1 871
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-50	-86	-168	-47	-	-	-352
Amortyzacja (-)	-5	-20	-86	-30	-	-	-142
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-55	-106	-255	-77	-	-	-493
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku</b>	705	0	669	4	-	-	1 378

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.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2023 roku</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>94</b>	<b>3 073</b>
Zwiększenia w okresie	-	46	<b>46</b>
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2023 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>140</b>	<b>3 119</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-251</b>	<b>-63</b>	<b>-314</b>
Amortyzacja (-)	-19	-10	<b>-29</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-270</b>	<b>-73</b>	<b>-343</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2023 roku</b>	<b>2 709</b>	<b>67</b>	<b>2 777</b>

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2022 roku</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>320</b>	<b>3 299</b>
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-226	<b>-226</b>
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>94</b>	<b>3 073</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-166</b>	<b>-180</b>	<b>-346</b>
Amortyzacja (-)	-85	-81	<b>-166</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	198	<b>198</b>
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-251</b>	<b>-63</b>	<b>-314</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku</b>	<b>2 728</b>	<b>31</b>	<b>2 759</b>

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu:

- Umowy nr 4572021 Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN.
- Umowa nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawarta 21 stycznia 2023 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 46 tys. PLN,

W pierwszym kwartale 2023 roku zakończyła się Umowa leasingu nr 4081294 zawarta z Idea Getin Leasing w dniu 16 lutego 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

o wartości 35 tys. PLN. Wartość końcowa wykupu ww. samochodu osobowego wyniosła 6 tys. PLN.

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 pierwszym kwartale 2023 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 :

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku</b>				
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2023 roku</b>	-	-	<b>3 066</b>	<b>3 066</b>
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2023 roku</b>	-	-	<b>3 066</b>	<b>3 066</b>

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku</b>				
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2022 roku</b>	-	-	<b>3 204</b>	<b>3 204</b>
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-61	-61
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2022 roku</b>	-	-	<b>3 143</b>	<b>3 143</b>

Szczegółowy opis zmian odpisów ujęto w nocie nr 6.

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2023	na dzień 31.12.2022
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>619 334</b>	<b>619 334</b>

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)**

Na dzień 31 marca 2023 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

#### **5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTU, POŻYCZKI)**

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	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 za pierwszy kwartał 2023 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01. do 31.03.2023</b>							
<b>Stan na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>83</b>	-	<b>231</b>	<b>173</b>	<b>117</b>	<b>4 400</b>	<b>5 004</b>
Rezerwy utworzone	-	50	-	-	-	1 054	1 104
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-120	-	-	-8	-128
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-1	-	-	-	-1
<b>Stan na dzień 31.03.2023 roku</b>	<b>83</b>	<b>50</b>	109	<b>173</b>	<b>117</b>	<b>5 446</b>	<b>5 979</b>
-rezerwy długoterminowe	83	-	-	-	-	5 446,20	5 529
-rezerwy krótkoterminowe	-	50	109	173	117	-	449

Wartość rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym za pierwszy kwartał 2022 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku</b>							
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>20</b>	-	<b>34</b>	<b>121</b>	<b>153</b>	<b>3 501</b>	<b>3 829</b>
Rezerwy utworzone	-	-	16	-	-	970	986
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-34	-	-20	-	-54
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-236	-236
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2022 roku</b>	<b>20</b>	-	<b>16</b>	<b>121</b>	<b>133</b>	<b>4 235</b>	<b>4 525</b>
-rezerwy długoterminowe	20	-	-	-	-	4 235	4 255
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	16	121	133	-	270

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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, a także 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 31 marca 2023 roku:

- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr Nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska Nr DOK4187GWB22SD z dnia 11 października 2022 roku na kwotę 1.250 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goctaw Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa z dniem 13 listopada 2027 roku

#### Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2022 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

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddziału Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 16 kwietnia 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.

- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddziału Polska nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

## **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **Zabezpieczenie kredytu odnawialnego**

W dniu 24 czerwca 2022 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. Aneks nr 1 do Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym Nr S/48/04/2021/1157/K/KRB z dnia 07 lipca 2021 roku na kwotę 3 000 tys. PLN zmieniający okres wykorzystania kredytu do dnia 30 czerwca 2023 roku. Pozostałe zapisy umowne nie uległy zmianie. Oprocentowanie WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w PLN notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów 3-miesięcznych.

Zabezpieczenie kredytu:

1. Pełnomocnictwem do pobrania środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
2. Zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
3. Weksłem in blanco z deklaracją wekslową,
4. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 400 tys. zł.
5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 4.500 tys. PLN

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną**

- W związku z przeniesieniem na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska

Nazwa Spółki:	<b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>		
Okres sprawozdawczy	<b>01.01-31.03.2023</b>	Waluta sprawozdawcza:	<b>złoty polski (PLN)</b>
Poziom zaokrągleń:	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

S.A. z terminem obowiązywania do dnia 02 kwietnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 waz z Aneksem nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypetniony w okresie od 08 luty 2024 roku do 9 luty 2026 roku.

- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego et.1 ( bud. E) Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 04 grudnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypetniony w okresie od 06 października 2024 roku do 04 października 2026 roku.
- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goctaw Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedla Wilga VI” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez Santander Bank Polska SA w Polsce nr DOK4187GWB22SD z dnia 11 października 2022 roku na kwotę 1 864 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 13 listopada 2027 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr DOK4187GWB22SD na kwotę 284 tys. PLN. Weksel może być wypetniony w okresie od 14 września 2025 roku do 13 września 2027 roku.
- Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „OLIK-JANTAR” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.014 tys. PLN. Weksel może być wypetniony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 30 kwietnia 2023 roku.
- Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 02 października 2019 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga” – Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „GOCTAW LOTNIKO” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.260 tys. PLN. Weksel może być wypetniony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 29 maja 2024 roku.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

### Otrzymane gwarancje na dzień 31 marca 2023 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. Jugosłowiańskiej 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 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej 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 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,
- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 08 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 04 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku. Aneksem nr 3 z dnia 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.
- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska SA nr DOK4187GWB22SD z dnia 11 października 2022 roku na kwotę 1.250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 a dnia 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowaka - Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 13 września 2025 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 13 listopada 2027 roku

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004042-00 w dniu 05 października 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 23 sierpnia 2022 roku na kwotę 1.913 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 30 kwietnia 2023 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004218-00 w dniu 27 kwietnia 2022 roku na kwotę 2.302 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 12 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 29 stycznia 2024 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez Santander Bank Polska SA nr DOK4138GWB22SD w dniu 07 października 2022 roku na kwotę 3.409 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 28 października 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" - Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/ Znanieckiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 30 września 2024 roku.

#### **Otrzymane gwarancje na dzień 31 marca 2022 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 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej 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 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej 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 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,

- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 08 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękopisami wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 04 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku., Aneksem nr 3 z dnia 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003862-00 w dniu 10 lutego 2021 roku na kwotę 1.250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku z dnia 10 lutego 2021 roku na wykonanie umowy o realizację inwestycji pn. "Osiedle Wilga VI" - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Gwarancja wygasa z dniem 30 września 2022 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004042-00 w dniu 05 października 2021 roku na kwotę 1.864 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 30 kwietnia 2023 roku.

## 5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

### **Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01 do 31.03.2023 roku**

Od dnia 14 grudnia 2022 roku tj. daty zmiany głównego akcjonariusza Spółka identyfikuje poniższe podmioty powiązane: VESPER Capital Sp. z o.o., Q INVESTMENT Sp. z o.o., ECC REAL ESTATE Sp. z o.o., SOEDII Sp. z o.o., Maciej Krzewiński, Łukasz Deńca, Heymans Adrianus, Marcin Fryda, Artur Neuman. Na dzień 31 marca 2022 roku transakcje z podmiotami powiązаныmi prezentuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2023	Zobowiązania na 31.03.2023	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01 - 31.03.2023	Zakupy w zakresie od 01.01.do 31.03.2023	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				Udzielone	Otrzymane				
ECC REAL ESTATE Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-	11	-	-
SOEDI1 Sp. z o.o.			5	1 100				34	102
Q INVESTMENTS Sp. z o.o.	900								84
<b>Ogółem</b>	<b>900</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1 100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>186</b>

Zakupy od podmiotów powiązanych w pierwszym kwartale 2023 roku dotyczą kosztów ogólnych Spółki.

#### **Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi w okresie od 01.01 do 31.03.2022 roku**

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku w spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które przedstawiono w notcie 5.11.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
Wynagrodzenia Zarządu	760	403
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	99	71

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
Wynagrodzenia Zarządu	16	19
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	1	-

## 5.12 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.03.2023	od 01.01 do 31.03.2022
Pracownicy umysłowi	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### ROTACJA KADR

W pierwszym kwartale 2023 roku w Spółce zostały zatrudnione 3 osoby, zwolniono jedną osobę, zaś w pierwszym kwartale 2022 roku nie było zmian dotyczących przyjęcia jak również zwolnienia pracowników.

## 5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2023 roku wyniósł 1 344 tys. PLN i zmalał o 34 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2022. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2023 roku wyniosło 2 777 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 2 709 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 68 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej wzrosła w porównaniu do końca roku 2022 o 17 tys. PLN, zmiana dotyczyła: przyjęcia Skody Fabia w leasingu na kwotę 46 tys. PLN, odpisem z tytułu umorzenia na kwotę 29 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan zapasów na dzień 31 marca 2023 roku nie uległ zmianie i podobnie jak na 31 grudnia 2022 roku wyniósł 6 178 tys. PLN.

Aktywa z tytułu umów o usługi ( w tym budowlane ) na dzień 31 marca 2023 roku wynoszą 45 604 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca roku 2022 o 15 388 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

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 127 999 tys. PLN, ( na 31 grudnia 2022 roku 83 512 tys. PLN ) koszty inwestycji na kwotę 2 001 tys. PLN ( na 31 grudnia 2022 roku 14 330 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 80 394 tys. PLN ( na 31 grudnia 2020 roku 60,380 tys. PLN ).

Należności handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe należności wzrosły o 1 119 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Zmiany na plus jest wynikiem wzrostu pozostałych należności w tym: wzrostu podatku VAT naliczony o kwotę 1 417 tys. PLN (końcowe rozliczenie nabycia nieruchomości położonej w Piasecznie ul. Orężna 31).

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2023 roku wyniósł 5 825 tys. PLN i zmalał w porównaniu do końca 2022 roku o 14 334 tys. PLN. Spadek stanu środków pieniężnych jest wynikiem inwestycji realizowanych przez Spółkę tj.: nabycie nieruchomości gruntowej w Piasecznie 7 577 tys. PLN, udzielenie pożyczki długoterminowej jednostce powiązanej SOED11 Sp. z o.o. na kwotę 1 100 tys. PLN, a także poziomem zaawansowania realizowanych inwestycji oraz poziomu sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki 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 31 marca 2023 roku wzrósł o 115 tys. PLN w porównaniu do końca 2022 roku.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 31 marca 2023 roku wzrosły o 41 tys. PLN w porównaniu do końca 2022 roku i powstała w wyniku wyceny na dzień bilansowy.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 marca 2023 roku wyniosła 5 446 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca roku 2022 o 1 046 tys. PLN.

Saldo rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które na koniec pierwszego kwartału 2023 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku, zwiększyły się o 349 tys. PLN, głównie z tytułu

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

utworzenia aktywa na kwotę 335 tys. PLN od straty podatkowej wygenerowanej na 31 marca 2023 roku,

- rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną), która wzrosła o 1 395 tys. PLN w stosunku do końca roku 2022. Zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31 marca 2023 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku o 6 tys. PLN.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2023 roku podobnie jak na 31 grudnia 2022 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2023 roku wyniosły 19 311 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca 2022 roku o 1 337 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w 1 kwartale 2023 roku, dla których termin zapłaty wypada w drugim kwartale 2023 roku.

W pierwszym kwartale 2023 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 4 356 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2022 roku wypracowany zysk wynosił 1 092 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2022 roku wynosił 8 985 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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	2	62
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	1	61
- inne	1	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2</b>	<b>62</b>

##### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
- należności	-	-
c) Pozostałe, w tym:	6	45
- darowizny	-	34

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

'- zapłacone kary i odszkodowania	6	-
- inne	-	11
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>6</b>	<b>45</b>

#### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01 do 31.03.2022
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	11	69
Odsetki - inne	42	1
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	9
Inne przychody finansowe	-	1
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>53</b>	<b>80</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01 do 31.03.2022
Odsetki od umów leasingu	1	2
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	46	47
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	-
Odsetki od obligacji	-	98
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	227	-
Inne koszty finansowe	5	8
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>279</b>	<b>154</b>

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

#### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2023	za okres od 01.01. do 31.03.2022
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	33 403	16 855	7 106	3 627
Koszt sprzedanych produktów i usług	25 306	13 253	5 384	2 852
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 628	1 907	1 197	410
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 402	1 832	1 149	394
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 356	1 092	927	235
Zysk (strata) netto	4 356	1 092	927	235
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,44	0,11	0,09	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,44	0,11	0,09	0,02
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 172	11 020	-2 802	2 371
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-1 114	-	-237	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-48	-113	-10	-24
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-14 334	10 907	-3 050	2 347
Średni kurs PLN / EUR			4,7005	4,6472

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2023	na dzień 31.12.2022	na dzień 31.03.2023	na dzień 31.12.2022
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	97 267	93 145	20 804	19 861
Zobowiązania długoterminowe	9 397	8 302	2 010	1 770
Zobowiązania krótkoterminowe	20 603	22 009	4 407	4 693
Kapitał własny	67 267	62 835	14 387	13 398
Kapitał podstawowy	619	619	132	132
Liczba akcji	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	6,79	6,34	1,45	1,35
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,31	-	0,07	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,6755	4,6899

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2023, I kwartał 2022 i na 31 grudnia 2022 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 31.03.2023	4,6755
średni NBP 31.12.2022	4,6899

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

01.01.-31.03.2023	4,7005
01.01.-31.03.2022	4,6472

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2023 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał 2023 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 4 356 tys. PLN.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W okresie pierwszego kwartału 2023 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 33 403 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 31 marca 2022 roku 16 855 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. D i „Goćław – Wilga” Pasaż Aniński bud. C ul. Umińskiego oraz „WILGA” ul. Umińskiego bud. AB.

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

W okresie pierwszego kwartału 2023 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 okresie pierwszego kwartału 2023 roku nie było operacji polegających na emisji i wykupu, spłat nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W okresie pierwszego kwartału 2023 roku nie dokonano wypłaty i nie rekomendowano do wypłaty dywidendę

## **10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2023 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA**

### **Zakończenie inwestycji**

Zgodnie z Decyzją nr IVOT/49/U/2023 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy z dnia 7 marca 2023 roku (prawomocna z dniem 14 marca 2023 roku) udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego nr 13 w dzielnicy Praga Południe.

W dniu 12 kwietnia 2023 roku na podstawie protokołu przejęcia obiektu Spółka przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR” budynek mieszkalny wielorodzinny „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym i w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 13 w Warszawie, zrealizowany na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 123/21 z dnia 17 maja 2021 roku wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Wypłata żądania zapłaty od gwaranta**

W dniu 20 marca 2023 roku za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek Spółki, Spółka złożyła żądanie zapłaty do mBank S.A. gwaranta jakości robot wykonanych przez P.P.U. Redox Sp. z o.o. w upadłości (dawniej P.P.U. Redox Sp. z o.o.):

- w zakresie gwarancji nr MT87067KMB19 na kwotę 146 tys. PLN, inwestycja ISKRA VI bud. CF,
  - w zakresie gwarancji nr MT87079KMB19 na kwotę 75 tys. PLN, inwestycja ISKRA VI bud. BD,
- tj. w zakresie w jakim roszczenia zostały udokumentowane poniesionymi kosztami.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku mBank S.A. dokonali częściowej wypłaty roszczenie:

- z tytułu gwarancji nr MT87067KMB19 w wysokości 146 tys. PLN,
- z tytułu gwarancji nr MT87079KMB19 w wysokości 75 tys. PLN.

### **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 2023.

### **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 po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
VESPER CAPITAL Sp. z o.o.	8 955 839	447 792	90,21%	90,21%
Akcjonariusze drobni*	972 453	48 623	9,79%	9,79%
<b>Razem</b>	<b>9 928 293</b>	<b>496 415</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Informacja zg. Raportem nr 17/2022 w dniu 14 grudnia 2022 roku

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji poprzedniego raportu	Zmiana stanu
VESPER CAPITAL Sp. z o.o.	8 955 839	8 955 839	-
ED invest S.A.	2 458 395	2 458 395	-
Akcjonariusze drobni*	972 453	972 453	-
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>12 386 687</b>	-

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariuszy z dnia 16.03.2023

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

**WNIESIENIE DO SĄDU 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 (SŁOWNIE: PIĘĆ MILONÓW OSIEMSET SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZEMSET CZTERDZIESCI TRZY ZŁOTE), KRÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XXVI GC 245/17.**

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”

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn.. akt II C 1505/17 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, KTÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M.ST.WARSZAWY WYDZIAŁ XVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XVI GC 4026/19 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: VIII GC 4725/14 ORAZ IX GC 4567/18)**

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożonym 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 grosz) wraz z odsetkami ustawowymi .

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNC 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. 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 Sądem 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 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn.. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone ( sygn. akt.: XXIII Gz907/17) 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 XVIII**

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH POD SYGNATURĄ AKT: XVIII GUP 98/20 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: X GUP 4/11 ORAZ XIX GUP 2/19)**

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

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

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

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

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

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa tyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.

#### **16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Informacje o znaczących transakcjach z podmiotami powiązаныmi w pierwszym kwartale 2023 roku zostały opisane i zaprezentowane w nocy nr 5.10.

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

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych jednostce powiązanej SOEDI1 Sp. z o.o. w oparciu o Umowy pożyczki:

- z dnia 06 lutego 2023 roku na kwotę 800 tys. PLN, oprocentowane 20% w stosunku rocznym, z terminem spłaty kapitału wraz z odsetkami do dnia 31 grudnia 2024 roku oraz
- z dnia 29 marca 2023 roku na kwotę 300 tys. PLN, oprocentowane 20% w stosunku rocznym, z terminem spłaty kapitału wraz z odsetkami do dnia 31 grudnia 2024 roku

Ogółem wypłacone środki z tytułu udzielonych pożyczek wyniosły 1 100 tys. PLN.

W razie konieczności pożyczkodawca może żądać od pożyczkobiorcy dodatkowego zabezpieczenia umowy w postaci weksla in-blanco lub dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777k.c.

Spółka w pierwszym kwartale 2023 nie udzieliła żadnych kredytów i znaczących poręczeń.

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

W prezentowanym kwartale 2023 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 33 403 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2022 roku 16 855 tys. PLN tj. 100% przychód ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I kwartału 2022 uległy zwiększeniu o 16 548 tys. PLN tj. o 50 %.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2023 roku wyniósł 8 097 tys. PLN, w analogicznym okresie 2022 roku wynosiły 3 602 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł w porównaniu do pierwszego kwartału 2022 roku o 4 495 tys. PLN, tj. o 56%.

Zysk z działalności operacyjnej za pierwszy kwartał 2023 roku wyniósł 5 628 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2022 roku 1 907 tys. PLN tj. wzrósł o 3 731 tys. PLN tj. o 66%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 226 tys. PL, a w porównywalnym okresie 2022 roku 74 tys. PLN.

Zysk netto za pierwszy kwartał 2023 roku wyniósł 5 402 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2022 roku 1 832 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2023 roku wyniósł 5 825 tys. PLN, na koniec 2022 roku wyniósł 20 159 tys. PLN.

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2022. Utrzymujący się niski poziom wskaźnika potwierdza utrzymującą się samodzielności finansową przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Wskaźnik płynność finansowej Spółki na 31 marca 2023 roku pozostał na poziomie wskaźnika prezentowanego na koniec 2022 roku, pomimo to utrzymuje się na wysokim poziomie. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany.

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

### **DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 1 KWARTALE 2023**

Działalność Spółki w pierwszym kwartale 2023 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap. I, Oliki – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Znanińskiego/Umińskiego bud. C, Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Iskra etap I bud. A, Oliki – Jantar Pasaż Aniński bud. D oraz „Wilga – Gocław” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Pasaż Aniński budynek C i „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB

Spółka konsekwentnie realizuje założone plany dotyczące realizacji kolejnych inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka realizuje dwie kolejne inwestycje rozpoczęte w roku 2022: „Wilga – Gocław” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Pasaż Aniński budynek C oraz „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB oraz inwestycję z roku 2021 Oliki – Jantar Pasaż Aniński bud. D, która została oddana do użytkowania w dniu 12 kwietnia 2023 roku.

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

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.

### **LISTA WIERZYTELNOŚCI REDOX**

W dniu 04 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

W dniu 16 marca 2022 roku Kancelaria zapoznała się w imieniu ED invest S.A. z listą wierzytelności w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, KRS: 0000109724, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21.

Z listy wierzytelności wynika, że ze zgłoszonych przez ED invest S.A. roszczeń w kwocie 1 688 tys. PLN – uznana została wierzytelność w kwocie 83 tys. PLN (82,4 tys. PLN w kat. II, 0,4 tys. PLN w kat. III).

Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękopomi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugostowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym w dniu 25.02.2016 roku. W tym zakresie w dniu 18.03.2022 roku Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności.

W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 roku (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych Syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z Syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W dniu 18.marca 2022 roku Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności Redox. Postępowanie w ww.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawie nadal nie zostało rozstrzygnięte. Powyższe nieuznane na liście roszczenia Spółki były zabezpieczone gwarancjami:

- wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wystawioną przez mBank S.A. do kwoty 921 tys. PLN ważną do dnia 23 kwietnia 2023 roku,
  - wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87079KMB19 z dnia 23 października 2019 roku wystawioną przez mBank S.A. do kwoty 510 tys. PLN ważną do dnia 23 marca 2023 roku.
- W związku ze zbliżającym się upływem ważności ww. gwarancji w dniu 20 marca 2023 roku za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek Spółki, Spółka złożyła żądanie zapłaty do gwaranta:
- w zakresie gwarancji nr MT87067KMB19 na kwotę 146 tys. PLN,
  - w zakresie gwarancji nr MT87079KMB19 na kwotę 75 tys. PLN,
- tj. w zakresie w jakim roszczenia są udokumentowane poniesionymi kosztami.

Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A..

## **SYTUACJA OGÓLNA**

W pierwszym kwartale 2023 roku utrzymał się już wcześniej obserwowanego wzrostu cen mieszkań uwzględniający wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Materiały budowlane i robocizna stanowią zasadniczy koszt budowy każdej inwestycji mieszkaniowej dlatego też ich tendencje cenowe mają podstawowe znaczenie dla kształtowania się stawek metra kwadratowego mieszkań. Sytuacja na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w pierwszym kwartale 2023 roku jako niestabilna wpłynęła i wpłynie również na zawierane przez ED invest S.A. umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań. Uzyskano naturalną dodatnią korelację pomiędzy cenami metra kwadratowego lokali, a kosztami budowy.

Początek roku 2022 to początek wojny na Ukrainie, który spowodował utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja jest nowa, dynamiczna i nie stabilna.

Pewien procent pracowników budowlanych to obywatele Ukrainy zatrudnieni na polskich budowach. Wybuch wojny spowodował, że dość dużo z nich odeszło z pracy. Wykonawca inwestycji realizowanych dla ED invest S.A. nie miał wysokiego procentu zatrudnienia pracowników z Ukrainy tym samym odejście z pracy części z nich nie wywołało problemu kadrowego. W zaistniałej sytuacji wykonawca podjął działania w celu zabezpieczenia braków kadrowych zatrudniając pracowników z Tadżykistanu i Gruzji. Ogólnie w pierwszym kwartale 2023 roku podobnie jak w roku 2022 sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED invest S.A. inwestycje. Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

Kolejnym czynnikiem, który w zaistniałej sytuacji ma istotny wpływ na branżę budowlaną jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego,

<b>Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.</b>			
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2023</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

szczególnie materiałów hutniczych oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego.

Realizowane przez ED invest S.A. w pierwszym kwartale 2023 roku inwestycje w większości miały zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca realizuje dostawy w oparciu o sprawdzonych w wieloletniej współpracy dostawców, co zapewnia wcześniejsze przemyślane planowanie i zamawianie materiałów oraz realizacje procesów dostaw. W kwestii inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D roboty zostały wykonane zgodnie z planem, w cenie ustalonej przez strony w roku 2022, odbiór inwestycji odbył się w dniu 19 kwietnia 2023 roku. W 2022 roku, została podpisana dwie Umowy dla nowo rozpoczętych inwestycja „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C i „Goctaw- Lotnisko” Wilga, Umińskiego bud. AB, która została zawarta z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień ich zawarcia wzrostu cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. Dla ww. wymienionych inwestycji na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły informacje, które ujawniłyby niekorzystne uwarunkowania wymagające wzrosty ceny wykonania. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich, ocenia ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Zarząd Spółki obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko.

Na razie wyższe koszty realizacji inwestycji pokrywane są wzrostem cen mieszkań jednak w dalszej perspektywie Spółka przewiduje ograniczenie podnoszenia cen z uwagi na rynek i jego chłonność.

Spółka przewiduje, że jeżeli wzrost cen czynników produkcyjnych tj. materiałów, robocizny, energii, paliw itd., który obecnie już jest znaczny utrzyma się w najbliższym czasie oraz brak dostępności kredytów związany ze wzrostem stóp procentowych i zmniejszeniem zdolności kredytowej nabywców może spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji nowo rozpoczętych obiektów.

Z informacji oficjalnych wynika, że marcu 2023 roku wyniosła 16,1% w porównaniu do grudnia 2022 roku została na porównywalnym poziomie tj. zmalała o 0,5%. W pierwszym kwartale 2023 roku wskaźnika inflacji zmieniał się następująco: styczeń 2023 roku wskaźnik wyniósł 17,2% i w porównaniu do grudnia 2022 roku wzrósł o 0,6%, luty 2023 roku wskaźnik wyniósł 18,4% i w porównaniu do stycznia 2023 roku wskaźnik wzrósł o 1,2%, marzec 2023 roku wskaźnik wyniósł 16,1% i w porównaniu do lutego 2023 roku to wzrósł o 1,1%. Analizując zmienność wskaźnika inflacji zauważamy jego dalszy wzrost.

Wskaźnik inflacji bazowej w marcu 2023 roku wyniósł 12,3% (10,7% w skali roku 2022) co znalazło odzwierciedlenie w cenach, energii, paliw, materiałów budowlanych, transportu oraz wynagrodzeń. Pomimo tak istotnych zmian koszty budów zostały ustabilizowane w stosunku do planowanej ceny sprzedaży.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.03.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

W związku z restrykcyjnymi zaleceniami KNF odnośnie badania zdolności kredytowej konsumentów seria podwyżek stóp procentowych wprowadzona przez Radę Polityki pieniężnej spowodowała w końcówce 2022 r. niemal zanik akcji kredytowej w zakresie kredytów hipotecznych. Bardzo słabo wygląda także pod tym względem początek 2023 roku. Powyższe przełożyło się, i w ocenie Spółki przełoży się także w najbliższej przyszłości, na spowolnienie tempa sprzedaży budowanych przez Spółkę mieszkań, przy czym ten spadek tempa sprzedaży nie zagrazi realizacji planów Spółki.

Należy zauważyć, że w pierwszym kwartale 2023 roku nieco zmieniła się na korzyść dynamika akcji kredytowej ze strony klientów. Według BIK, w styczniu 2023 roku w porównaniu do grudnia 2022 roku liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 7,8%.

Kurs złotego i rosnące stopy procentowe wpływają bezpośrednio na zdolności kredytowe kupujących i ich możliwości nabywcze. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji przez Spółkę jest polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przewidywane zmiany cen sprzedaży są trudne do określenia. Zarząd Spółki obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko podejmując decyzje stosowne do zaistniałych sytuacji.

W pierwszym kwartale 2023 roku tempo sprzedaży mieszkań utrzymało się na planowanym poziomie uwzględniającym regres. Spółka obserwuje zainteresowanie oferowanymi inwestycjami. Sprzedaż realizowana jest zgodnie z założonym planem, zaś dla inwestycji oferowanej od listopada 2022 roku zainteresowanie oraz tempo sprzedaży przewyższa planowane założenia.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości, jej dalszy rozwój, realizację planowanych inwestycji istotny wpływ będą miały możliwości pozyskania źródeł finansowania oraz koszty jakie będą się z tym wiązały.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

\_\_\_\_\_  
Łukasz Deńca, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Alan Dunikowski, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Zofia Egierska, Członek Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrzcz, Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

\_\_\_\_\_  
Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2023 roku