

ED INVEST S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU

WARSZAWA, DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 ROKU

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 III KWARTAŁ 2023 ROKU ...	5
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III 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.....	35
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	48
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	49
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2023 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	50
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	51
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	52
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE	52
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	53

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	54
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	54
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.....	55
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.....	55
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	56
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	60
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	60
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	61
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 III KWARTAŁ 2023 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2023	na dzień 31.12.2022	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	10 251	4 185	
Wartości niematerialne	2	4	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	1 303	1 378	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 947	2 759	5.4
Należności	-	-	
Pożyczki udzielone	2 014	-	5.13
Inwestycje w jednostki stowarzyszone	3 955	-	5.13; 7
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	44	
Aktywa obrotowe	91 442	88 960	
Zapasy	7 599	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	40 453	30 216	5.5
Należności handlowe oraz pozostałe należności	19 605	31 151	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	482	472	
Pożyczki udzielone	718	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 522	20 159	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 063	783	
Aktywa razem	101 693	93 145	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 30.09.2023	na dzień 31.12.2022	Nr noty
Pasywa			
Kapitał własny	72 510	62 835	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 198	-6 273	
Kapitał zapasowy	64 617	59 504	
Niepodzielony wynik finansowy	13 472	8 985	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	13 472	8 985	
Zobowiązania	29 183	30 310	
Zobowiązania długoterminowe	8 133	8 302	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	2 982	2 816	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	-	1 002	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 074	4 400	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	78	83	5.8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	21 050	22 009	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	83	59	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	17 804	20 648	
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	118	57	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 857	724	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	86	290	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	101	231	5.8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Pasywa razem	101 693	93 145	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	98 223	47 178	
- od jednostek powiązanych	1	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	98 223	47 178	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
Koszt własny sprzedaży	74 443	34 444	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	5.2
Koszt sprzedanych usług	74 443	34 444	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 779	12 734	
Koszty sprzedaży	1 174	685	5.2
Koszty ogólnego zarządu	6 483	5 008	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	469	337	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	31	303	5.2, 5.14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 561	7 075	
Przychody finansowe	196	395	5.2, 5.14
Koszty finansowe	369	532	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 388	6 938	
Podatek dochodowy	2 916	1 432	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 472	5 506	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 472	5 506	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 472	5 506
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	13 472	5 506
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 929	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 929	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	1,36	0,56
- rozwodniony	1,36	0,56
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	1,36	0,56
- rozwodniony	1,36	0,56

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Zysk (strata) netto	13 472	5 506
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	13 472	5 506

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 30.09.2023 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023	619	59 504	-6 273	8 985	62 836
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	59 504	-6 273	8 985	62 836
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.2023 - 30.09.2023	-	5 113	75,00	4 487	9 675
Dywidendy	-	-	75,00	-3 872	-3 797
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 113	-	-5 113	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	13 472	13 472
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2023	619	64 617	-6 198	13 472	72 510

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 30.09.2022 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022	619	60 813	-6 273	8 764	63 924
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	60 813	-6 273	8 764	63 924
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.2022 - 30.09.2022	-	-1 309	-	-3 258	-4 567
Umorzenie akcji				-	-
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	- 3 964,00	-	-6 045	-10 008
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	2 719	-	-2 719	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	5 506	5 506
Pozostałe zmiany	-	- 65,00	-	-	-65
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2022	619	59 504	-6 273	5 506	59 356

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 388	6 938
Korekty:	216	188
Amortyzacja wartości niematerialnych	4	12
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	265	225
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych (przeznaczonych do obrotu)	-54	-194
Zyski (straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej wykazywanych wg wartości godziwej	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	-13	169
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-
Inne korekty	14	-24
kapitale obrotowym	16 604	7 126
Zmiana stanu zapasów	-1 421	-
Zmiana stanu należności	11 546	-7 422
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-10	-
Zmiana stanu zobowiązań	-1 713	9 945
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-1 606	27
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-10 176	-5 228
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	13 224	4 447
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-2 251	657
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 974	5 105
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-200	-634
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	137	222
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-3 153	-
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	500	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-2 716	-412
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	76	-
Wydatki na nabycie akcji	-3 955	-
Spłaty obligacji	-	-748
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-	-278
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-15	-49
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-21	-94
Odsetki zapłacone od leasingu	-147	-145
Dywidendy wypłacone	-3 872	-10 008
Wypłaty dla Rady Nadzorczej	-	-65
Odsetki otrzymane	39	304
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 895	-11 085
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	364	-6 392
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	20 159	37 751
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 522	31 359

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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 III KWARTAŁ 2023 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 trzeci kwartał 2023 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 trzeci kwartał 2023 roku .

W okresie od 01 stycznia do 30 września 2023 roku zaszły poniższe 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 powierzonych im stanowisk i jednocześnie powołaniu na nowo powierzone stanowiska w składzie Zarządu Spółki jak wyżej wymieniony.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Adrian Heymans	- 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.

Skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie do dnia podpisania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał.

W okresie od 01 stycznia do 30 września 2023 roku skład Rady Nadzorczej uległ poniższym zmianom. 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 Heymansa 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 26 października 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:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2023 roku jak również za trzeci kwartał 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską, oraz

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

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

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) odzwierciedlają utratę wartości środków trwałych - na skutek używania lub upływu czasu - zmniejszając ich wartość bilansową. Dokonuje się ich drogą 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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 wygaś.

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:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych, które na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 8 457 tys. zł Spółka szacuje straty kredytowe nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 82 tys. zł. Z kolei należności handlowe od pozostałych odbiorców na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 3 367 tys.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PLN, z czego 2 453 tys. PLN było objęte odpisem aktualizującym (stratą kredytową) 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 na dzień 30 września 2023 roku nie posiadała zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w trzecim kwartale 2023 roku nie miały miejsca żadne renegecje 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:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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:	01.01-30.09.2023	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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 przyrzczone w umowie usługi.

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

Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie (suma wpłat wkładów budowlanych, jakie powinny być wniesione przez nabywców lokali) i jest alokowana do poszczególnych etapów przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowach nie są przewidziane żadne rabaty i upusty.

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrzczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje się na brak istotnych odchyień. 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:	01.01-30.09.2023	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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 trzecim 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 trzecim 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:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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:	01.01-30.09.2023	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 osady przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30 września 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:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 uwzględnia 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 osiągnane. 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 30 września 2023 roku, jednakże z uwagi, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

- ✓ Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi. Szczegółowe informacje zostały opisane w 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:	01.01-30.09.2023	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 30.09.2023	na dzień 31.12.2022
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	40 453	30 216
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	118	57
Odpisy aktualizujące zapasy	-	-
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	3 073	3 204
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 074	4 400
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 947	2 759
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	164	373
Pozostałe rezerwy	101	231

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	98 223	47 178
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	74 443	34 444
Amortyzacja za okres	269	237

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2023 roku nie dokonano korekt błędów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 472	5 506
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	13 472	5 506
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 929	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 929	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	1,36	0,56
- rozwodniony	1,36	0,56
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	1,36	0,56
- rozwodniony	1,36	0,56

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 trzecim kwartale 2023 roku oraz w trzecim 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:	01.01-30.09.2023	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 trzecim kwartale 2023 roku Spółka nabyła oprogramowanie graficzne za kwotę 2 tys., które zostało ujęte do wartości niematerialnych.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzy kwartały 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 30.09.2023 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	49	-	-	-	49
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-47	-	-	-	-47
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023 roku	-	-	2	-	-	-	2
<i>Stan na dzień 31.12.2022 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-43	-	-	-	-43
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	-	-	4	-	-	-	4

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	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
Za okres 01.01.2023 do 30.09.2023 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku	761	107	923	80	-	-	1 872
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	39	137	-	449	-	625
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-82	-	-449	-	-531
Wartość brutto na dzień 30.09.2023 roku	761	146	978	80	-	-	1 965
Umorzenie na początek okresu	-55	-106	-255	-77	-	-	-493
Amortyzacja (-)	-8	-39	-120	-2	-	-	-168
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na początek okresu	-63	-145	-375	-78	-	-	-662
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023 roku	698	0	603	1	-	-	1 303

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Za okres 01.01.2022 do 31.12.2022 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku	51	86	302	53	710	18	1 220
Zwiększenia w okresie	710	20	621	27	634	-	2 013
Zmniejszenia w okresie (-)	-	-	-	-	-1 344	-18	-1 362
Wartość brutto na dzień 31.12.2022 roku	761	107	923	80	-	-	1 871
Umorzenie na początek okresu	-50	-86	-168	-47	-	-	-352
Amortyzacja (-)	-5	-20	-86	-30	-	-	-142
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-55	-106	-255	-77	-	-	-493
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2022 roku	706	0	669	3	-	-	1 377

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:	01.01-30.09.2023	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
Za okres 01.01.2023 do 30.09.2023 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku	2 979	94	3 073
Zwiększenia w okresie	-	284	284
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2023 roku	2 979	378	3 357
Umorzenie na początek okresu	-251	-63	-314
Amortyzacja (-)	-55	-41	-96
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-306	-104	-410
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2023 roku	2 673	274	2 947

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

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

Umowy zawartej w roku 2021

- 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.

dwóch Umów zawartych w pierwszym kwartale 2023 roku:

- Umowa nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawarta 24 stycznia 2023 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 29 tys. PLN,

- UMOWA nr L406738C Mercedes Benz Leasing zawarta 02 czerwca 2023 roku na leasing samochodu osobowego marki Mercedes-Benz C 300 4MATIC o wartości 231 tys. PLN.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 trzech kwartałach 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	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2023 roku	-	3 066	3 066
Zwiększenie odpisu	-	7	7
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2022 roku	-	3 073	3 073

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01.2022 do 30.09.2022 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2022 roku	-	3 204	3 204
Zwiększenie odpisu	-	14	14
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-142	-142
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2022 roku	-	3 076	3 076

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.12.2022 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2022 roku	-	3 204	3 204
Zwiększenie odpisu	-	21	21
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-159	-159
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2022 roku	-	3 066	3 066

Szczegółowy opis zmian odpisów ujęto w nocie nr 6.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2023	na dzień 31.12.2022
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 30 września 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:	01.01-30.09.2023	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 trzy kwartały 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
Za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 roku							
Stan rezerw na dzień 01.01.2023 roku	83	-	231	173	117	4 538	5 142
Rezerwy utworzone	-	-	38	-	-	4 300	4 338
Rezerwy wykorzystane (-)	-6	-	-168	-	-117	-3 637	-3 928
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-87	-	-39	-126
Stan rezerw na dzień 30.09.2023 roku	78	-	101	86	-	5 162	5 427
-rezerwy długoterminowe	78	-	-	-	-	5 162	5 239
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	101	86	-	-	187

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 30 września 2023 roku wykazana w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za trzeci kwartał 2023 roku wynosi 5 074 tys. PLN i jest wynikiem skompensowania kwoty rezerwy na podatek odroczonej w wysokości 5 162 tys. PLN z aktywem na podatek odroczonej w wysokości 88 tys. PLN.

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za rok 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
Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku							
Stan rezerw na dzień 01.01.2022 roku	20	-	34	121	153	3 501	3 829
Rezerwy utworzone	63	-	251	52	-	1 200	1 566
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-55	-	-36	-	-92
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-163	-163
Stan rezerw na dzień 31.12.2022 roku	83	-	231	173	117	4 538	5 142
-rezerwy długoterminowe	83	-	-	-	-	4 538	4 621
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	231	173	117	-	521

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok 2022 wynosi 4 400 tys. PLN i jest wynikiem skompensowania kwoty rezerwy na podatek odroczonej w wysokości 4 538 tys. PLN z aktywem na podatek odroczonej w wysokości 138 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	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 30 września 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
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska Nr DOK1641GWB23SD z dnia 04 maja 2023 roku na kwotę 1.897 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 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nazwie „Orlik Jantar” – etp.2 (Pasaż Aniński bud. D) Gwarancja wygasa z dniem 11 czerwca 2028 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2022 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 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-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.

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. Spółka nie wystąpiła o przedłużenie Umowy kredytu, tym samym wygasta ona z dniem 30 czerwca 2023 roku. Na dzień 30 września 2023 roku wygasty zabezpieczenia kredytu tj.:

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. Wekslem 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 lutego 2024 roku do 9 lutego 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 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 LOTNISKO” 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Otrzymałe gwarancje na dzień 30 września 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 rękoi 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 rękoi 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 rękoi 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 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 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK1641GWB23SD z dnia 04 maja 2023 roku na kwotę 1.897 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. Udzielona Gwarancja z dniem 12 kwietnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 11 czerwca 2028 roku.

Otrzymane gwarancje na dzień 30 września 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. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,

- 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksami nr 1 z dnia 04 lutego 2020 roku, Aneksami nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku, Aneksami 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 rękami 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 10 kwietnia 2019 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 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 Aneksami 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 Aneksami 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 wydana 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 wydana 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 12 kwietnia 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.

5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01 do 30.09.2023 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 30 września 2023 roku transakcje z podmiotami powiązаныmi prezentuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2023	Zobowiązania na 30.09.2023	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01.2023 do 30.09.2023	Zakupy w zakresie od 01.01.2023 do 30.09.2023	Przychody finansowe	Koszty finansowe
					Udzielone	Otrzymane				
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	5	764	918	-	-	-	118	-
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	83	-	3 949	-	1 996	-	68	-	18	-
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 500	-	-	-	16	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	384	-	-	-	-	-	492	-	-
SANCUS CAPITAL SP.Z O.O.	-	123	-	-	-	-	-	400	-	-
SWGK Księgowość Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-
Ogółem	83	507	3 955	2 264	2 914	-	68	932	135	-

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

Zapłacone zaliczki dot. przyszłych kosztów wykonania na inwestycji Goctaw – Wilga Pasaż Aniński bud. C.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi w okresie od 01.01 do 30.09.2022 roku

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.09.2023	za okres od 01.01 do 30.09.2022
Członków Zarządu	2 228	1 305
Członków Rady Nadzorczej	287	306

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.09.2023	za okres od 01.01 do 30.09.2022
Członków Zarządu	26	38
Członków Rady Nadzorczej	-	1

5.12 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Pracownicy umysłowi	13	13
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	13	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Liczba pracowników przyjętych	3	-
Liczba pracowników zwolnionych	5	2

5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 1 303 tys. PLN i zmalał o 75 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2022. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 30 września 2023 roku wyniosło 2 947 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 2 672 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 275 tys. PLN. Wartość tej pozycji

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

bilansowej wzrosła w porównaniu do końca roku 2022 o 188 tys. PLN, zmiana dotyczyła odpisu z tytułu umorzenia na kwotę 96 tys. PLN oraz przejęcia na środki trwałe dwu samochodów osobowych: Skoda FABIA 5J Umowa nr 2353116-1223-01430 z dnia 24 stycznia 2023 roku na kwotę 46 tys. PLN i Mercedes-Benz C 300 4MATIC Umowa nr L406738 z dnia 02 czerwca 2023 roku na kwotę 238 tys. PLN.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 3 955 tys. PLN.

W okresie trzech miesięcy 2023 roku Ed invest S.A. inwestowała w spółki zależne:

- w dniu 03 lutego 2023 roku ED invest S.A. od Q INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie 51 udziałów w spółce SOEDI1 Sp. o.o. o łącznej wartości nominalnej 5,1 tys. PLN, które stanowią 51% kapitału Spółki.
- w dniu 06 kwietnia 2023 roku ED invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI2 Sp. o.o. (KRS: 0001030203) w której posiada 100% udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI2 Sp. z o.o. nie podjęła działalności,
- w dniu 26 maja 2023 roku ED invest S.A. nabyła od Q Investments Sp. o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 53 udziałów w spółce Radzikowskiego APV Sp. o.o. (KRS: 0000845979) o łącznej wartości nominalnej 2,65 tys. PLN, które stanowią 53% kapitału Spółki,
- w dniu 28 lipca 2023 ED invest S.A. dokonała dopłaty w kwocie 3 947 tys. PLN do kapitału Radzikowskiego APV Sp. z o.o. zgodnie z Uchwałą nr 2 NZW Spółki po firmą Radzikowskiego APV Sp. z o.o., zobowiązującą Wspólników do wniesienia dopłat w wysokości 74.468,09 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych i 09/100) na każdy posiadany przez Wspólnika Spółki udział. Termin wniesienia dopłat ustala się na dzień 2 sierpnia 2023 roku, przy czym każdy Wspólnik Spółki jest uprawniony do wniesienia dopłat w każdym czasie przed tym dniem.

Stan zapasów na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 7 599 tys. PLN i wzrósł w stosunku do 31 grudnia 2022 roku o 1 421 tys. PLN. tj. o wartość 4 lokali mieszkalnych nabytych przez Spółkę:

- w dniu 07 września 2023 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Orlik-Jantar" trzy Umowy o budowę lokalu:

Akt. Notarialny nr 3481/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny, za cenę 296 tys. PLN, oznaczony nr 96 o powierzchni 34,04 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1,

Akt. Notarialny nr 3488/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny, za cenę 302 tys. PLN, oznaczony nr 97 o powierzchni 34,65 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1

Akt. Notarialny nr 3495/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny, za cenę 410 tys. PLN, oznaczony nr 120 o powierzchni 47,19 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1

- w dniu 15 września 2023 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goctaw - Lotnisko" Umowę o budowę lokalu,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akt. Notarialny nr 5047/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny, za cenę 413 tys. PLN, oznaczony nr 61 o powierzchni 47,38 m² w budynku wielorodzinnym inwestycja WILGA Umińskiego bud. C

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlane) na dzień 30 września 2023 roku wynoszą 40 453 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca roku 2022 o 10 237 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 126 610 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 84 156 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 roku 60,380 tys. PLN).

Należności handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe należności zmalały o 11 546 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Zmiany na minus jest wynikiem rozliczenia za lokal usługowy Rogalskiego et.1 na kwotę 8 000 tys. PLN, oraz sprzedaży lokali i rozliczeniem na pozostałych inwestycjach.

Pożyczki udzielone na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 2 731 tys. PLN, zaś na 31 grudnia 2022 roku wyniosły 0 tys. PLN. Spółka w trzech kwartach 2023 roku udzieliła:

- dwu pożyczek do Spółki SOEDI1 Sp. z o.o. ogółem na kwotę 1 100 tys. PLN tj.:
 - do Umowy z dnia 06 lutego 2023 roku na kwotę 800 tys. PLN,
 - do Umowy z dnia 29 marca 2023 roku na kwotę 300 tys. PLN. Oprocentowanie obu pożyczek wynosi 20% w stosunku rocznym, zaś spłata nastąpi tak szybko jak to będzie możliwe jednakże nie później niż do 31 grudnia 2024 roku. Na dzień 30 września 2023 roku została spłacona pożyczka z dnia 29 marca 2023 roku w kwocie 500 tys. PLN. Pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe, pożyczkobiorca złożył deklarację spłaty pożyczki nie później niż do daty 31 marca 2024 roku.
- dwu pożyczek do Spółki Radzikowskiego APV Sp. z o. o. ogółem na kwotę 2 053 tys. PLN tj.:
 - do Umowy z dnia 26 lipca 2023 roku na kwotę 553 tys. PLN, oprocentowaniu 18% w stosunku rocznym, zaś spłata nastąpi tak szybko jak to będzie możliwe jednakże nie później niż do 31 grudnia 2025 roku.
 - do Umowy z dnia 09 sierpnia 2023 roku na kwotę 1 500 tys. PLN. oprocentowaniu 10% w stosunku rocznym, zaś spłata nastąpi tak szybko jak to będzie możliwe jednakże nie później niż do 31 grudnia 2025 roku.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2023 roku wynosił 20 522 tys. PLN zmienił się w porównaniu do końca 2022 roku o minus 363 tys. PLN. Zmiana stanu środków pieniężnych jest wynikiem zabezpieczenia finansowego dla inwestycji realizowanych przez Spółkę, poziomem ich zaawansowania, poziomu sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 września 2023 roku wzrósł o 1 267 tys. PLN w porównaniu do końca 2022 roku. Wzrost jest wynikiem aktywowanych kosztów poniesionych na pozyskanie i przygotowanie nowych inwestycji w wysokości 1 936 tys. PLN.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 0 tys. PLN w porównaniu do końca 2022 rok zmalała o 1 002 tys. PLN w wyniku przeniesienia pozycji do pozostałych zobowiązań krótkoterminowych .

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 30 września 2023 roku wyniosła 5 074 tys. PLN i wzrosła w porównaniu do końca roku 2022 o 674 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 trzeciego kwartału 2023 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku, zmalało się o 50 tys. PLN,
- rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną), która wzrosła o 624 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 30 września 2023 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku o 190 tys. PLN.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2023 roku podobnie jak na 31 grudnia 2022 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 17 804 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca 2022 roku o 2 844 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w trzecim kwartale 2023 roku, dla których termin zapłaty wypada w czwartym kwartale 2023 roku.

W trzecim kwartale 2023 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 13 472 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2022 roku wypracowany zysk wynosił 5 506 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2022 roku wyniósł 8 985 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	54	194
b) Pozostałe, w tym:	415	144
- rozwiązanie rezerw na koszty	194	-
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0	142
- otrzymane gwarancje jakości	221	-
- otrzymane odszkodowania	-	1
- inne	1	1
Pozostałe przychody operacyjne razem	469	337

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	7	14
- zapasów	-	-
- należności	7	14
c) Pozostałe, w tym:	23	289
- utworzenie rezerw	-	200
- zapłacone kary i odszkodowania	6	-
- darowizny	15	76
- inne	2	14
Pozostałe koszty operacyjne razem	31	303

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	39	304
Odsetki - udzielone pożyczki	135	-
Odsetki - inne	21	4
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	80
Inne przychody finansowe	-	7
Przychody finansowe ogółem	196	395

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
Odsetki od umów leasingu	10	6
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	136	139
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	38
Odsetki od obligacji	-	278
Odsetki pozostałe	2	53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	205	-
Inne koszty finansowe	15	18
Koszty finansowe ogółem	368	533

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022	za okres 01.01.2023 do 30.09.2023	za okres 01.01.2022 do 30.09.2022
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	98 223	47 178	21 459	10 064
Koszt sprzedanych produktów i usług	74 443	34 444	16 264	7 347
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 561	7 075	3 618	1 509
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 388	6 938	3 580	1 480
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	13 472	5 506	2 943	1 175
Zysk (strata) netto	13 472	5 506	2 943	1 175
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	1,36	0,56	0,30	0,12
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	1,36	0,56	0,30	0,12
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 974	5 105	2 398	1 089
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-2 716	-412	-593	-88
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 895	-11 085	-1 725	-2 364
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	364	-6 392	79	-1 364
Średni kurs PLN / EUR*			4,5773	4,6880

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2023	na dzień 31.12.2022	na dzień 30.09.2023	na dzień 31.12.2022
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	101 693	93 145	21 937	19 861
Zobowiązania długoterminowe	8 133	8 302	1 755	1 770
Zobowiązania krótkoterminowe	21 050	22 009	4 541	4 693
Kapitał własny	72 510	62 835	15 642	13 398
Kapitał podstawowy	619	619	134	132
Liczba akcji	9 928 292	9 909 350	9 928 292	9 909 350
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 928 292	9 909 350	9 928 292	9 909 350
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 928 292	9 909 350	9 928 292	9 909 350
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	7,30	6,34	1,58	1,35
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	0,39	-	0,07
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,6356	4,6899

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 29.09.2023	4,6356
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.-30.09.2023	4,5773
01.01.-30.09.2022	4,6880

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

Za trzeci kwartał 2023 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 13 472 tys. PLN.

W okresie trzeciego kwartału 2023 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 98 223 tys. PLN w tym: 0 tyś. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 30 września 2022 roku 47 178 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją: inwestycję „GOŁAW – WILGA” Pasaż Aniński bud. C oraz inwestycję WILGA Umińskiego bud. AB, osiedla mieszkaniowego, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński et. II bud. D (oddana do użytkowania w dniu 12 kwietnia 2023 roku).

Za trzeci kwartał 2023 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 13 472 tys. PLN.

W okresie trzech kwartałów 2023 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 98 223 tys. PLN w tym: 0 tyś. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a w okresie trzech kwartałów 2022 roku 47 178 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją: inwestycję „GOŁAW – WILGA” Pasaż Aniński bud. C oraz inwestycję WILGA Umińskiego bud. AB, osiedla mieszkaniowego, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński et. II bud. D (oddana do użytkowania w dniu 12 kwietnia 2023 roku).

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

mieszkalny wielorodzinny „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym i w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 13 w Warszawie.

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

Z uwagi na fakt, iż Zleceniodawca wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87079KMB19 oraz nr MT87067KMB19 Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe "Redox" w upadłości Sp. z o.o. nie wywiązał się ze swoich zobowiązań gwarancyjnych wynikających z warunków Umowy tj. nie przystąpił do usunięcia zgłoszonych usterek i nie usunął zgłoszonych usterek ED invest S.A. została zmuszona do wykonania zastępczego. Zleceniodawca nie zwrócił do ED invest S.A. kosztów wykonania zastępczego do czego był zobowiązany. Kwota kosztów wykonania zastępczego wyniosła łącznie 221 tys. PLN.

Niniejszym ED invest S.A. będąc Beneficjentem Gwarancji wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87079KMB19 oraz nr MT87067KMB19 wystawionych przez mBank S.A. w dniu 12 kwietnia 2023 roku zażądała od mBank S.A. zapłaty kwoty 221 tys. PLN składając żądanie wypłaty z ww. gwarancji. W dniu 25 kwietnia 2023 roku mBank S.A. dokonał wypłaty roszczenia gwarancyjnego.

W dniu 03 lutego 2023 roku ED invest S.A. nabyła od Q INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 51 udziałów w spółce SOEDI1 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5,1 tys. PLN, które stanowią 51% kapitału Spółki.

W dniu 26 maja 2023 roku ED invest S.A. nabyła od Q Investments Sp.z o.o. z siedzibą w Krakowie 53 udziałów w spółce Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (KRS: 0000845979) o łącznej wartości nominalnej 2,65 tys. PLN, które stanowią 53% kapitału Spółki.

W dniu 06 kwietnia 2023 roku ED invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI2 Sp. z o.o. (KRS: 0001030203) w której posiada 100% udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI2 Sp. z o.o. nie podjęła działalności.

W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd ED invest S.A. w Warszawie zawarł umowę inwestycyjną między ED invest S.A. a Q Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie dotyczącą realizacji w Krakowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z całą niezbędną infrastrukturą.

Inwestycja prowadzona będzie poprzez spółkę pod firmą Radzikowskiego APV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (SPV), w której ED invest S.A. posiada 53% udziałów, a Q Investments Sp z o.o. - 47%. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.

Inwestycja prowadzona będzie na gruncie przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie, o powierzchni 0,21 ha, na którą składają się 3 nieruchomości, w skład których wchodzi 6 działek.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zgodnie ze wstępnym harmonogramem realizacja inwestycji – ok. 2.800 m² PUM/PUU, rozpocznie się we wrześniu 2023r, a jej zakończenie planowane jest na czerwiec 2025r. Szacunkowa wartość inwestycji w cenach sprzedaży to ok. 35 mln zł.

26 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Radzikowskiego APV Sp. z o.o., na którym podjęto uchwały dotyczące nabycia przez SPV gruntu, na którym powstanie planowana inwestycja od Q Investemets Sp. z o.o. oraz o dofinansowaniu przez wspólników każdego udziału kwotą 74.468,08 zł.

Uchwała w przedmiocie uchwalenia dopłat przewiduje, że wspólnicy zobowiązani będą do wniesienia dopłat proporcjonalnie do posiadanych udziałów w terminie do 02 sierpnia 2023 roku. ED invest S.A. w dniu 28 lipca 2023 roku dokonała dopłaty w łącznej kwocie 3 947 tys. PLN.

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

W dniu 02 marca 2023 roku ED invest S.A. złożyła do biura maklerskiego IPOPEMA Securities S.A. zlecenie sprzedaży 350 000 akcji własnych, po cenie 4,00 PLN z terminem ważności 16 marca 2023 roku. W okresie objętym zleceniem zrealizowano wolumen 18 942 akcji po średniej cenie 4,00 PLN. Po zamknięciu zlecenia tj. na dzień 16 marca 2023 roku stan akcji własnych Spółki wynosił 2 458 395.

W okresie trzeciego kwartału 2023 roku nie było operacji polegających na emisji i wykupu, spłatach 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 półrocza 2023 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 maja 2023 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2022, który wyniósł 8 985 199,34 PLN i został podzielony w sposób następujący:

- część zysku netto w wysokości 43%, w kwocie 3 872 033,88 PLN tj. 0,39 PLN na 1 akcję na dywidendę dla akcjonariuszy,
- pozostałą część zysku netto w wysokości 57%, w kwocie 5 113 165,46 na kapitał zapasowy.

Prawo do dywidendy przysługiwało 9 928 292 akcjom, gdyż 2 458 395 akcji będących w posiadaniu Spółki, nie uczestniczyły w podziale zysku.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy została ustalona według stanu na dzień 26 maja 2023 roku, zaś wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 01 czerwca 2023 roku.

W okresie trzeciego kwartału 2023 roku nie dokonano wypłaty i nie rekomendowano do wypłaty dywidendy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Udzielenie pożyczki

W dniu 05 października 2023 roku Spółka udzieliła krótkoterminowej pożyczki dla Spółki zależnej Radzikowskiego APV Sp. z o.o. w kwocie 1 840 tys. PLN, której wypłaty dokonała w dniu 23.10.2023 roku,.

Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 10%. Termin spłaty pożyczki został określony do 31 grudnia 2023 roku. Na udzielenie powyższej pożyczki Spółka uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Uchwałą nr 4/08/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 roku.

Umowa przyrzeczona sprzedaży

Raportem bieżącym nr 31/2023 w dniu 20 października 2023 roku Zarząd Spółki poinformował o realizacji umowy przedwstępnej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 30/2023, na warunkach tam wskazanych, poprzez swoją spółkę zależną, SOEDI2 Sp. z o. o. W szczególności w odniesieniu do pierwszej z nieruchomości zawarta została przez SOEDI2 Sp. z o. o. umowa nabycia nieruchomości, a w odniesieniu do drugiej nieruchomości umowa warunkowa nabycia (warunek pierwokupu miasta).

Pierwsza nieruchomość to nieruchomość zabudowana o powierzchni 1,1149 ha, składająca się z działek nr nr 29/36 i 29/37, oraz związanych z nimi własność budynków i innych urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa -Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00223820/8.

Cena tej nieruchomości to 11 000 tys. PLN, przy czym umowa zawiera mechanizm jej zmiany: podwyższenia - do 14 000 tys. PLN po uzyskaniu ostatecznych Warunków Zabudowy (WZ), lub obniżenia o 2 000 tys. PLN jeśli decyzja o WZ z wniosku Sprzedającego nie stanie się ostateczną do 20 września 2024 albo nie stanie się Decyzją WZ w rozumieniu umowy do 31 grudnia 2025 r. .

Natomiast po otrzymaniu decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB), dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości nie wyższej niż 3,5 tys za m² PUM/PUU. Ostateczne rozliczenie nastąpi po zakończeniu planowanej inwestycji.

Druga nieruchomość, niezabudowana, o powierzchni 0,1100 ha, składa się z działek nr nr 29/18, 29/41 i 29/42, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00234396/6. W tym wypadku cena jest stała, wynosi 1 000 tys. PLN. Nabycie tej nieruchomości uzależnione jest przede wszystkim od nieskorzystania z prawa pierwokupu wieczystego użytkownika nieruchomości przez Gminę Miasta Kraków.

Jednocześnie ze wspomnianą powyżej umową przedwstępną zakupu nieruchomości SOEDI2 Sp. z o. o. zawarła ze sprzedającym umowę przedwstępną sprzedaży 17% lokali, które zostaną wybudowane na nabywanej nieruchomości za cenę 10.000 zł za 1 m² PUM/PUU.

Zgodnie z § 20 ust.1 umowy przedwstępnej, Ed invest S.A. jest uprawniony do wskazania sprzedającemu przed zawarciem umowy przyrzeczenia i umowy warunkowej – jakiegokolwiek spółki,

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

która w momencie wskazywania będzie spółką w 100% zależną od Ed invest S.A. Zgodnie z powyższym w dniu 13 października 2023 roku ED invest S.A. wskazał jako kupującego spółkę SOEDI2 Sp. z o.o. , która jest spółką w 100% zależną od ED invest.

Wobec powyższego, ED invest S.A., Sprzedający oraz SOEDI2 Sp. z o.o. zgodnie znali, że ogół praw i obowiązków Ed invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej zostaje przeniesiona na kupującego tj. SOEDI2 Sp. z o.o., tym samym doszło do cesji ogółu praw i obowiązków ED invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej na kupującego spółkę SOEDI2 Sp. z o.o. za zgodą Sprzedającego. W konsekwencji SOEDI2 Sp. z o.o. stała się w miejsce ED invest S.A. podmiotem praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej.

Zadatek w kwocie 4 000 tys. PLN z dnia 22 lipca 2023 roku wpłacony przez ED invest S.A. na rzecz Sprzedającego na poczet ceny pierwszej nieruchomości Sprzedający i SOEDI2 Sp. z o.o. uznają za zapłacone przez Kupującego. Rozliczenie pomiędzy ED invest S.A., a SOEDI2 Sp. z o.o. zostanie zawarte w odrębnym dokumencie.

Nabycie Spółki Project View Sp. z o.o.

W dniu 16 października 2023 roku Ed invest S.A. zawarła Umowę sprzedaży udziałów w wyniku, której nabyła za cenę 83, 5 tys. PLN 100% udziałów spółki pod firmą Project View Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-672), ul. Domaniewska 37 lok 2.43.. Kapitał zakładowy spółki wynosi 83,5 tys. PLN i dzieli się na 167 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 0,5 tys. PLN (500,00 zł) każdy.

Na nabycie udziałów w spółce Project View Sp. z o.o. Spółka uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Uchwałą nr 6/08/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 roku.

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.

W okresie trzech kwartałów 2023 roku Ed invest S.A. inwestowała w spółki zależne co zostało opisane punkcie 7 sprawozdania.

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 30 września 2023 roku wyniosły 3 955 tys. PLN.

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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%

* Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 23.05.2023 roku

Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
VESPER CAPITAL Sp. z o.o.	8 955 839	447 792	72,30%	72,30%
ED invest S.A.*	2 458 395	122 920	19,85%	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	48 623	7,85%	7,85%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENI 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	-
EDinvest S.A.	2 458 395	2 458 395	-
Akcjonariusze drobni*	972 453	972 453	-
Razem	12 386 687	12 386 687	-

*na podstawie zawiadomienia akcjonariuszy o ilości akcji z dnia 23.05.2023

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 SIEDEMSET CZTERDZIESI 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” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn.. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, KTÓRA TOCZY SIĘ PRZED SADEM 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 Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (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 zawieszona 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 SADEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ XVIII 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:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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.

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.

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI PP-U REDOX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI, POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ XVIII GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH POD SYGNATURĄ AKT: XVIII GUp 85/21.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2021 roku którym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21)

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX sp. z o.o.(KRS 109724), wyznaczył syndyka w osobie Tycjana Saltarskiego oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 113/2021 (6258) poz. 38174.

ED invest S.A. w dniu 14 lipca 2021 roku złożyła do Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie Zgłoszenie wierzytelności Sygnatura sprawy XVIII GUp 85/21 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zgłoszone wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III (kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN).

Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących:

- roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem);
- roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych inwestycji. W zakresie solidarnej odpowiedzialności Spółki za te roszczenia na podstawie przepisu art. 6471 k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy, jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości);
- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego Redox Sp. z o. o. pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 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 drugim kwartale 2023 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

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

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Informacje o znaczących transakcjach z podmiotami powiązаныmi w trzecim kwartale 2023 roku zostały opisane i zaprezentowane w nocie 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 trzech kwartałach 2023 roku Spółka udzieliła pożyczek długoterminowych jednostce powiązanej SOED11 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 30 września 2023 roku została spłacona pożyczka z dnia 29 marca 2023 roku w kwocie 500 tys. PLN.

Pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe, pożyczkobiorca złożył deklarację spłaty pożyczki nie później niż do daty 31 marca 2024 roku.

Spółki Radzikowskiego APV Sp. z o. o. w oparciu o Umowy:

- z dnia 26 lipca 2023 roku na kwotę 553 tys. PLN, oprocentowane 18% w stosunku rocznym, z terminem spłaty kapitału wraz z odsetkami do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz
- Umowy z dnia 09 sierpnia 2023 roku na kwotę 1 500 tys. PLN, oprocentowane 10% w stosunku rocznym, z terminem spłaty kapitału wraz z odsetkami do dnia 31 grudnia 2025 roku

Ogółem wypłacone środki z tytułu udzielonych pożyczek wyniosły 2 053 tys. PLN.

W razie koniczności 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 trzecim 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 okresie 2023 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 98 223 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2022 roku 47 178 tys. PLN tj. 100% przychód ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do trzech kwartałów 2022 uległy zwiększeniu o 51 045 tys. PLN tj. o 52 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzy kwartały 2023 roku wyniósł 23 779 tys. PLN, w analogicznym okresie 2022 roku wynosiły 12 734 tys. PLN .Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł w porównaniu do trzeciego kwartału 2022 roku o 11 045 tys. PLN, tj. o 46%.

Zysk z działalności operacyjnej za trzy kwartały 2023 roku wyniósł 16 561 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2022 roku 7 075 tys. PLN tj. wzrósł o 9 486 tys. PLN tj. o 57%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 173 tys. PL, a w porównywalnym okresie 2022 roku 137 tys. PLN.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk netto za trzy kwartały 2023 roku wyniósł 13 472 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2022 roku 5 506 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2023 roku wyniósł 20 522 tys. PLN, na koniec 2022 roku wyniósł 20 159 tys. PLN.

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

Wskaźnik płynność finansowej Spółki na 30 września 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 TRZECIM KWARTALE 2023

Działalność Spółki w trzecim kwartale 2023 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap.1, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C, Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 4, Iskra etap I bud. A, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D oraz „Wilga – Goctaw” 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 – Goctaw” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Pasaż Aniński budynek C (stan zaawansowanie 82,76%) oraz „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB (stan zaawansowania 55,19%).

W dniu 12 kwietnia 2023 roku Spółka oddana do użytkowania inwestycję z roku 2021 Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D.

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 kredytowani jak też emisję obligacji.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.09.2023</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>		

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 wyłączenie nieuznania na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 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 drugim kwartale 2023 roku nie zaszyły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A..

SYTUACJA OGÓLNA

W trzecim kwartale 2023 roku utrzymał się już wcześniej obserwowany wzrost 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Sytuacja na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w trzecim kwartale 2023 roku oceniana się jako stabilizująca się w porównaniu do poprzednich okresów co wpłynie 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.

Wojna na Ukrainie, spowodowała utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja nadal jest zmienna, dynamiczna i wymaga ciągłej kontroli. Ogólnie w trzecim 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 związku z wojną na Ukrainie ma istotny wpływ na branżę budowlaną jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, 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 półroczu 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 realizację 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 12 kwietnia 2023 roku. W 2022 roku, zostały podpisane dwie Umowy dla nowo rozpoczętych inwestycja „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C i „Goctaw-Łotnisko” 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 wyżej 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 produkcji tj. materiałów, robocizny, energii, paliw itd., który obecnie już jest znaczny pozostanie stabilny w najbliższym czasie oraz umocni się dostępność kredytów ze stałym korzystnym oprocentowaniem i zwiększy się zdolność kredytowa nabywców może to spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji rozpoczętych oraz wykonawstwo planowanych obiektów.

Z informacji oficjalnych wynika, że w trzecim kwartale 2023 roku w porównaniu do drugiego kwartału 2023 roku inflacja spadła i w kolejnych miesiącach kwartału w stosunku do

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.09.2023</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>		

antologicznych miesięcy roku ubiegłego wynosiła: lipiec 10,8%, sierpień 10,1%, wrzesień 8,2%. W skali miesiąca ceny obniżyły się o 0,4 proc. Przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania są nie do określenia.

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 trzecim 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.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Łukasz Deńca, Prezes Zarządu

Alan Dunikowski, Wiceprezes Zarządu

Zofia Egierska, Członek Zarządu

Jerzy Dyrz, Członek Zarządu

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.09.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 26 października 2023 roku