

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2017 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

WARSZAWA, DNIA 14 LISTOPADA 2017 ROKU

The image shows three handwritten signatures in black ink, positioned at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## SPIS TREŚCI

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2017 ROKU ..	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 ROKU .....	15
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	15
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	16
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	16
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	26
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	27
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE .....	28
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	30
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	32
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	33
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	33
5.8 REZERWY .....	34
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	36
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	40
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	41
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	43
5.13 ZATRUDNIENIE .....	43
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	44
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	47
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2017 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	48
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	48
8. NFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	49
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	49
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	49
11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNSOTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI .....	50

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH .....	50
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO .....	50
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. ....	51
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: .....	51
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA, .....	51
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODREBNIEM 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; .....	51
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	54
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA .....	54
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA .....	54
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	55


3


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleri:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2017 ROKU

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2017	na dzień 30.06.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 30.09.2016	nr noty
Aktywa					
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 400</b>	<b>2 139</b>	<b>891</b>	<b>2 405</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	718	804	186	228	5.4
Należności	43	22	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 624	1 290	662	2 176	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	23	43	-	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>95 024</b>	<b>85 844</b>	<b>69 893</b>	<b>128 809</b>	
Zapasy	3 792	4 897	5 265	5 854	
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	60 309	50 042	32 767	95 150	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19 581	22 042	27 180	14 770	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	331	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 225	7 729	3 260	11 877	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 117	1 134	1 090	1 157	
<b>Aktywa razem</b>	<b>97 424</b>	<b>87 983</b>	<b>70 784</b>	<b>131 214</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2017	na dzień 30.06.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 30.09.2016	nr noty
<b>Pasywa</b>					
<b>Kapitał własny</b>	<b>51 914</b>	<b>51 765</b>	<b>52 046</b>	<b>53 384</b>	
Kapitał podstawowy	635	635	635	635	5.6
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	-1 192	-1 192	
Kapitał zapasowy	50 856	50 856	50 856	50 856	
Pozostałe kapitały	1 263	1 263	808	808	
Niepodzielony wynik finansowy	352	203	939	2 277	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	352	203	939	2 277	
<b>Zobowiązania</b>	<b>45 510</b>	<b>36 218</b>	<b>18 738</b>	<b>77 830</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>10 565</b>	<b>9 938</b>	<b>3 888</b>	<b>10 926</b>	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 208	1 208	1 692	1 934	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 635	2 635	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	479	505	79	97	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	737	586	355	1 746	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 781	2 404	1 690	5 663	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	48	72	72	40	5.8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 677	2 528	-	1 446	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>34 945</b>	<b>26 280</b>	<b>14 850</b>	<b>66 904</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	922	914	428	173	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	-	5 280	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	199	214	69	67	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	6 250	6 525	6 781	5 438	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	4 098	3 159	1 457	5 200	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	398	495	478	1 685	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	101	128	128	126	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	180	13	19	13	5.8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 797	14 832	5 490	48 922	
<b>Pasywa razem</b>	<b>97 424</b>	<b>87 983</b>	<b>70 784</b>	<b>131 214</b>	


5

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały	III kwartał	III kwartały	nr noty
	01.07.2017 do 30.09.2017	narastająco 01.01.2017 do 30.09.2017	01.07.2016 do 30.09.2016	narastając o 01.01.2016 do 30.09.2016	
<i>Działalność kontynuowana</i>					
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>11 241</b>	<b>28 741</b>	<b>5 479</b>	<b>28 327</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 201	1 500	294	1 501	
Przychody ze sprzedaży usług	10 040	27 241	5 185	26 826	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>10 338</b>	<b>24 369</b>	<b>4 440</b>	<b>21 703</b>	
- od jednostek powiązanych	4 312	8 655	853	8 872	
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 906	2 387	424	1 906	
Koszt sprzedanych usług	8 432	21 982	4 016	19 797	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>903</b>	<b>4 372</b>	<b>1 039</b>	<b>6 624</b>	
Koszty sprzedaży	322	809	258	760	
Koszty ogólnego zarządu	1 161	3 701	996	3 104	
Pozostałe przychody operacyjne	861	1 043	227	606	5.14
Pozostałe koszty operacyjne	30	225	223	445	5.14
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>251</b>	<b>680</b>	<b>-211</b>	<b>2 921</b>	
Przychody finansowe	34	85	23	115	5.14
Koszty finansowe	93	284	52	188	5.14
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>192</b>	<b>481</b>	<b>-240</b>	<b>2 848</b>	
Podatek dochodowy	43	129	-33	571	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>149</b>	<b>352</b>	<b>-207</b>	<b>2 277</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>					
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>149</b>	<b>352</b>	<b>-207</b>	<b>2 277</b>	

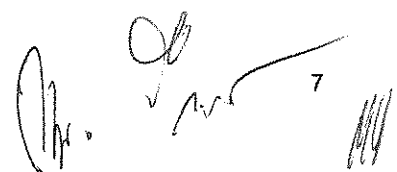
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2017 do 30.09.2017	01.01.2017 do 30.09.2017	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	149	352	-207	2277
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	149	352	-207	2277
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,01	0,03	-0,02	0,18
- rozwodniony	0,01	0,03	-0,02	0,18
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,01	0,03	-0,02	0,18
- rozwodniony	0,01	0,03	-0,02	0,18

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2017 do 30.09.2017	01.01.2017 do 30.09.2017	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>149</b>	<b>352</b>	<b>-207</b>	<b>2 277</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>149</b>	<b>352</b>	<b>-207</b>	<b>2 277</b>


  
 7

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2017 ROKU DO 30.09.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.07.2017</b>	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	203	51 765
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	203	51 765
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2017</b>								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	-	-	149	149
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>								
<b>Saldo na dzień 30.09.2017</b>	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	352	51 914



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 30.09.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2017	-	-	-	-	-	455	-587	-132
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności: akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	455	-455	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2017 roku	-	-	-	-	-	-	352	352
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-112	-112
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2017	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	352	51 914

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.06.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 30.06.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Natwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2017	-	-	-	-	-	455	-736	-281
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-372	-372
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	455	-455	-
Rozem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2017 roku	-	-	-	-	-	-	203	203
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-112	-112
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2017	635	50 856	-1 192	-	-	1 263	203	51 765

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 31.12.2016 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nagwyższenie sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2016	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2016	-	4 582	-	-	-	-	-4 881	-299
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	4 582	-	-	-	-	-4 582	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2016. roku	-	-	-	-	-	-	939	939
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2016	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2016 ROKU DO 30.09.2016 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.07.2016</b>	635	50 856	-1 192	-	-	808	2 484	53 591
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	50 856	-1 192	-	-	808	2 484	53 591
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2016</b>	-	-	-	-	-	-	-207	-207
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2016 roku	-	-	-	-	-	-	-207	-207
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.09.2016</b>	635	50 856	-1 192	-	-	808	2 277	53 384

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	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 01.01.2016 ROKU DO 30.09.2016 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2016	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2016	-	4 582	-	-	-	-	-3 543	1 039
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności opcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	4 582	-	-	-	-	-4 582	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2016 roku	-	-	-	-	-	-	2 277	2 277
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2016	635	50 856	-1 192	-	-	808	2 277	53 384

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2017 do 30.09.2017	III kwartał narastająco 01.01.2017 do 30.09.2017	III kwartał 01.07.2016 do 30.09.2016	III kwartał narastająco 01.01.2016 do 30.09.2016
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>192</b>	<b>481</b>	<b>-240</b>	<b>2 848</b>
<b>Korekty:</b>	<b>548</b>	<b>314</b>	<b>153</b>	<b>-670</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	85	213	42	126
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-67	-	-
Odsetki i prowizje	91	280	111	442
Naliczone do wypłaty dywidendy	372	-	-	-1 238
Inne korekty	-	-112	-	-
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>740</b>	<b>795</b>	<b>-87</b>	<b>2 178</b>
Zmiana stanu zapasów	1 105	1 473	394	1 770
Zmiana stanu należności	-7 827	-19 986	-4 034	-20 777
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	331	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	718	2 412	-5 033	-1 801
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	8 255	20 095	9 720	25 615
Inne korekty	-	-	7	19
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>2 991</b>	<b>5 120</b>	<b>967</b>	<b>7 004</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 991</b>	<b>5 120</b>	<b>967</b>	<b>7 004</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-5	-	-9
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	67	-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>-9</b>
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	2 630	-	-
Splaty obligacji	-	-	-	-1 320
Splaty odsetek, prowizji od obligacji	-41	-81	-89	-310
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	9	20	10	1 389
Splaty kredytów i pożyczek	-	-20	-334	-3 040
Splaty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-34	-148	-19	-123
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-41	-210	-16	-47
Odsetki, prowizje zapłacone	-16	-36	-3	-10
Dywidendy wypłacone	-372	-372	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-495</b>	<b>1 783</b>	<b>-451</b>	<b>-3 461</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>2 496</b>	<b>6 965</b>	<b>516</b>	<b>3 534</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>7 729</b>	<b>3 260</b>	<b>11 361</b>	<b>8 343</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>10 225</b>	<b>10 225</b>	<b>11 877</b>	<b>11 877</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### INFORMACJE O SPÓŁCE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed invest Sp. z o.o.- akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 roku skład Zarządu Spółki był następujący:


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

W okresie trzeciego kwartału 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 roku był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.


  
 15

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 14 listopada 2017 roku.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2017 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

Śródroczne skrócone 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. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim. Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2016 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. Istotne pominięcia lub zniekształcenia pozycji - są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 oraz rocznego sprawozdania w sposób następujący:

#### Wartości niematerialne

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

#### Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Instrumenty finansowe

Pożyczki i należności - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku - wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

Zobowiązania inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Najczęściej dotyczy to następujących kategorii zobowiązań finansowych: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane instrumenty dłużne, zaciągnięte pożyczki, kredyty, lokaty klientów. Różnica z wyceny ujmowana jest w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe

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

### Zapasy

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

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

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

Zasady ustalania odpisów aktualizujących wartość bilansową zapasów zostały określone w następujący sposób:

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%.

Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność.

#### Należności

Należności podlegają aktualizacji przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Dokonanie odpisu aktualizującego jest obowiązkowe w odniesieniu do należności: od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

Ponadto dokonuje się odpisów aktualizujących należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył: 180 dni w wysokości 50%, 365 dni w wysokości 100%.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

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.

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

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną - w tej pozycji ujmuje się nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania.

#### Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów .



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Kapitał własny

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

Kapitał zakładowy wykazywany jest według wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

Na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

Odpis z tytułu trwałej utraty aktywów trwałych, które uprzednio podlegały aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika aktywów trwałych, a w przypadku gdy odpis przewyższa ten kapitał różnica zaliczana jest w koszty okresu sprawozdawczego, w którym dokonano odpisu (koszty finansowe).

W kapitale własnym ujmowane są również 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.

Transakcja objęcia akcji lub udziałów za aport traktowana jest jako inwestycja nabyta w drodze przekazania innych niż środki pieniężne aktywów. Jeżeli zatem wartość akcji lub udziałów objętych za aport jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, powstają różnicę odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

### Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania, jakie wynikają z przeszłych zdarzeń, ale których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Jednostka zobowiązana jest do tworzenia rezerw na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z operacji gospodarczych w toku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglen:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

#### Zobowiązania

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

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną – w tej pozycji ujmowana jest dodatnia różnica kosztów z wyceny kontraktów długoterminowych nad poniesionymi.

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

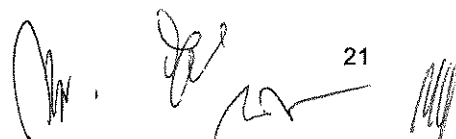
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

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

#### Wycena kontraktów

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


  
 21

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 innych aktywach.

Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Menedżer projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów, a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

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

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

#### *Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 operacyjny

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

#### Leasing finansowy

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Jeżeli umowa leasingu, najmu lub dzierżawy spełni jeden z siedmiu warunków wymienionych w paragrafie 10 Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17, to przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Spółki (korzystającego) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Amortyzacja stanowi odpis wartości przedmiotu leasingu w koszty korzystającego. Może być dokonana metodą liniową lub degresywną. Jeżeli nie ma pewności nabycia własności środka trwałego przed zakończeniem umowy, to wartość środków trwałych jest w pełni amortyzowana w krótszym z dwóch okresów:

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

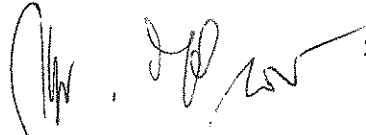

Przedmiot leasingu od dnia uznanego za rozpoczęcie umowy, ujmowany jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości niższej z dwóch kwot:

1. w wartości godziwej,
2. w wartości bieżącej (zdyskontowanej) sumy opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy dyskontowej równej stopie procentowej leasingu, z uwzględnieniem wartości końcowej przedmiotu leasingu w korespondencji z powstałym zobowiązaniem z tytułu leasingu.

#### Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje


23


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągalsności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie protokólnego przekazania nabywcy lokalu jeżeli są spełnione wszystkie poniższe warunki:

- umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego,
- nabywca uregulował 100% ceny lokalu.

W pozostałych przypadkach przychód z działalności deweloperskiej rozpoznawany jest w momencie przeniesienia własności lokalu na nabywcę.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali Spółka rozpoznaje koszty wytworzenia sprzedanych lokali w proporcji udziału sprzedawanego lokalu, pomniejszając wyroby gotowe oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Przychody i koszty z umów o usługę budowlaną ujmowane są zgodnie z wyżej zamieszczonym opisem w punkcie „wycena kontraktów”.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.06.2017 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.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz najistotniejszych pozycji aktywów -należności z umów o usługę budowlaną ujętej w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach.

Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

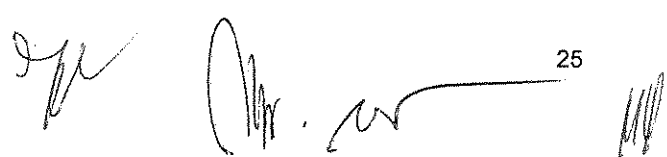
#### Rezerwy na świadczenia pracownicze

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 30.09.2017 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

#### Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	60 309	32 767	95 150
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	4 098	1 457	5 200
Przychody z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	27 241	35 924	26 826
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	21 982	27 106	19 797
Amortyzacja za okres	213	168	126
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 781	1 690	5 663
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 624	662	2 176
Pozostałe rezerwy	329	219	179



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W okresie trzeciego kwartału 2017 roku nie dokonano korekty błędów.

Na dzień 30 września 2016 roku dokonano korekty prezentacji wyceny zawieszono projektu przenosząc wycenę z „należności z tytułu umów o usługę budowlaną” do pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” oraz dokonano korekty prezentacji otrzymanych zaliczek na poczet sprzedaży lokali w działalności deweloperskiej przenosząc z pozycji „zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług” do „krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych”.

Różnice prezentacyjne na dzień 30 września 2016 roku przedstawiają poniższe tabele:

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.09.2016	Powinno być na dzień 30.09.2016	Różnica
<i>Aktywa</i>			
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	96 172	95 150	-1 022
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135	1 157	1 022

Wyszczególnienie	Było na dzień 30.09.2016	Powinno być na dzień 30.09.2016	Różnica
<i>Pasywa</i>			
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	5 717	5 438	-279
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 643	48 922	279

Wyszczególnienie	Było za okres 01.07- 30.09.2016	Powinno być na dzień 01.07- 30.09.2016	Różnica
<i>W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:</i>			
Zmiana stanu zobowiązań	-5 327	-5 033	294
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	10 014	9 720	-294

Wyszczególnienie	Było za okres 01.01- 30.09.2016	Powinno być na dzień 01.01- 30.09.2016	Różnica
<i>W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:</i>			
Zmiana stanu zobowiązań	-2 111	-1 801	310
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	25 925	25 615	-310

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	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:

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

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2017 do 30.09.2017	01.01.2017 do 30.09.2017	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016
	PLN / akcje	PLN / akcje	PLN / akcje	PLN / akcje
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	149	352	-207	2 277
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	149	352	-207	2 277
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12387	12387	12387	12387
<i>z działalności kontynuowanej</i>				
- podstawowy	0,01	0,03	-0,02	0,18
- rozwodniony	0,01	0,03	-0,02	0,18
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	0,01	0,03	-0,02	0,18
- rozwodniony	0,01	0,03	-0,02	0,18

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2017 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>10 040</b>	<b>1 201</b>	<b>11 241</b>
Sprzedaż na zewnątrz	10 040	1 201	11 241
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>8 432</b>	<b>1 906</b>	<b>10 338</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>1 608</b>	<b>-705</b>	<b>903</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 483
Pozostałe przychody operacyjne			861
Pozostałe koszty operacyjne			30
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>251</b>
Przychody finansowe			34
Koszty finansowe			93
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>192</b>

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>27 241</b>	<b>1 500</b>	<b>28 741</b>
Sprzedaż na zewnątrz	27 241	1 500	28 741
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>21 982</b>	<b>2 387</b>	<b>24 369</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>5 259</b>	<b>-887</b>	<b>4 372</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 510
Pozostałe przychody operacyjne			1043
Pozostałe koszty operacyjne			225
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>680</b>
Przychody finansowe			85
Koszty finansowe			284
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>481</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko i Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar wyniosły 89,32 % ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko i SM Orlik Jantar.

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w trzecim kwartale 2017 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynku B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E- udział w kosztach 64,2%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw-Lotnisko w Warszawie- udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 12,9 %,

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2016 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>5 185</b>	<b>294</b>	<b>5 479</b>
Sprzedaż na zewnątrz	5 185	294	5 479
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>4 016</b>	<b>424</b>	<b>4 440</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>1 166</b>	<b>-130</b>	<b>1 039</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 254
Pozostałe przychody operacyjne			227
Pozostałe koszty operacyjne			223
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>-211</b>
Przychody finansowe			23
Koszty finansowe			52
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>-240</b>

29

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>26 826</b>	<b>1 501</b>	<b>28 327</b>
Sprzedaż na zewnątrz	26 826	1 501	28 327
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>19 797</b>	<b>1 906</b>	<b>21 703</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>7 029</b>	<b>-405</b>	<b>6 624</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			3 864
Pozostałe przychody operacyjne			606
Pozostałe koszty operacyjne			445
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>2 921</b>
Przychody finansowe			115
Koszty finansowe			188
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>2 848</b>

Spółka nie przypisała aktywów i zobowiązań do segmentów, gdyż takie przypisanie nie jest możliwe.

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

#### ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy 30 września 2017 roku, 30 czerwca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku i 30 września 2016 roku wartości niematerialne są w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero.

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

Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2017 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

### 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.09.2017 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku</b>	-	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	740	-	745
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-4	-207	-2	-213
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku</b>	0	4	5	703	6	718

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2017 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku</b>	-	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	740	-	745
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-2	-124	-1	-127
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2017 roku</b>	-	4	7	786	7	804

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2016 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-165	-1	-168
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	4	4	170	8	186

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.09.2016 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-1	-124	-1	-126
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2016 roku</b>	-	5	4	211	8	228


31




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

Zwiększenie stanu środków transportu w kwocie 740 tys. zł dotyczy leasingu.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

### 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku</b>				
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>2 857</b>	<b>407</b>	<b>2 648</b>	<b>5 912</b>
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-544	-192		-736
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>2 313</b>	<b>215</b>	<b>2 648</b>	<b>5 176</b>

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku</b>				
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>2 857</b>	<b>407</b>	<b>2 648</b>	<b>5 912</b>
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.06.2017 roku</b>	<b>2 857</b>	<b>407</b>	<b>2 648</b>	<b>5 912</b>

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>				
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>1 658</b>	-	<b>2 648</b>	<b>4 306</b>
Zwiększenie odpisu	1 199	407	-	1 606
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>2 857</b>	<b>407</b>	<b>2 648</b>	<b>5 912</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglen:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2016 roku	1 658	-	2 648	4 306
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2016 roku	1 658	-	2 648	4 306

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

w złotych

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2017	na dzień 30.06.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 30.09.2016
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

### ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

w złotych

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2016 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2017 roku	0,05	12 705 054	635 253	

## 5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

## 5.8 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku</b>	72	-	128	19	1 690	1 909
Rezerwy utworzone	-	-	-	180	1 091	1 271
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-19	-	-19
Rezerwy rozwiązane (-)	-24	-	-27	-	-	-51
<b>Stan rezerw na dzień 30.09.2017 roku, w tym:</b>	48	-	101	180	2 781	3 110
- rezerwy długoterminowe	48	-	-	-	2 781	2 829
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	101	180	-	281

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2017 roku						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku</b>	72	-	128	19	1 690	1 909
Rezerwy utworzone	-	-	-	13	714	727
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-19	-	-19
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2017 roku, w tym:</b>	72	-	128	13	2 404	2 617
- rezerwy długoterminowe	72	-	-	-	2 404	2 476
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	128	13	-	141

Nazwa Spółki:			ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:		01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń: wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)				

Wyszczególnienie		Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>							
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>		40	-	126	19	4 279	4 464
Rezerwy utworzone		32	-	128	19	901	1 080
Rezerwy wykorzystane (-)		-	-	-	-19	-3 490	-3 509
Rezerwy rozwiązane (-)		-	-	-126	-	-	-126
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>		72	-	128	19	1 690	1 909
- rezerwy długoterminowe		72	-	-	-	1 690	1 762
- rezerwy krótkoterminowe		-	-	128	19	-	147

Wyszczególnienie		Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.09.2016 roku</b>							
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>		40	-	126	19	4 279	4 464
Rezerwy utworzone		-	-	-	13	1 384	1 397
Rezerwy wykorzystane (-)		-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)		-	-	-	-19	-	-19
<b>Stan rezerw na dzień 30.09.2016 roku, w tym:</b>		40	-	126	13	5 633	5 812
- rezerwy długoterminowe		40	-	-	-	5 633	5 673
- rezerwy krótkoterminowe		-	-	126	13	-	139

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

## 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.09.2016
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	3 082	3 082	3 082	2 070
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>

Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2017 roku, 30 czerwca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugostowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

-gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 30.09.2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugostowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

### Zabezpieczenie kredytu odnawialnego na dzień 30.09.2017 roku, 30.06.2017 roku, 31.12.2016 roku i 30.09.2016 roku.

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 500 tys. zł. Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Zastawem rejestrowym na rachunku bieżącym i rachunku pomocniczym wraz z klauzulą kompensacyjną
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
4. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

W dniu 27.02.2017 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 1 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26.02.2018 roku.

### Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej na dzień 30.09.2017 roku, 30.06.2017 roku, 31.12.2016 roku i 30.09.2016 roku.

Spółka posiadała na dzień 30 września 2017 roku, na dzień 30 czerwca 2017 roku, na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 30 września 2016 roku zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł. Kwota do spłaty na dzień 30.09.2017 roku, na dzień 30.06.2017 roku, na dzień 31.12.2016 roku i na dzień 30.09.2016 roku - wynosiła 2 149 tys. zł.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 3,0 p.p. Spłata ma nastąpić do 30 września 2019 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.


37


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Zabezpieczenie obligacji**

#### **Na dzień 30.09.2017 roku i na dzień 30.06.2017 roku**

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

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

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

#### **Na dzień 30.09.2016 roku**

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspektatywach Garaży (20) wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VIII”. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 30.03.2014 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 8.864.636 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu**

#### **Na dzień 30.09.2017 roku i na dzień 30.06.2017 roku**

- W dniu 11 kwietnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. C,F,B,D Iskra VI, tj. ok. 1 555 tys. zł

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- W dniu 1 sierpnia 2017 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu II bud. E Iskra VI, tj. ok. 929 tys. zł

#### Na dzień 30.06.2016 roku.

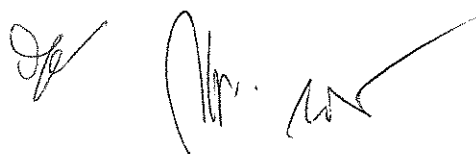
- W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla zad. 8 Wilga VII, tj. 1 013 tys. zł.

#### **NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANÝCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ**

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</b>				
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	3 351	3 351	3 351	1 605
<b>Od pozostałych jednostek:</b>				
Otrzymanych gwarancji de minimis BGK	900	900	900	900
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>4 251</b>	<b>4 251</b>	<b>4 251</b>	<b>2 505</b>

Otrzymane gwarancje według stanu na dzień 30 września 2017 roku, 30 czerwca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1746 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8 , ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku,
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

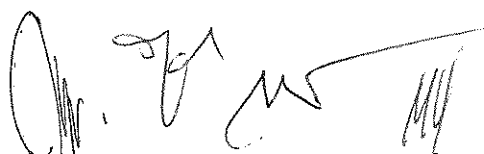
- gwarancja de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

Otrzymane gwarancje według stanu na dzień 30 września 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej” , ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303” , ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,
- gwarancja de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

#### 5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.





Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### 5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANymi

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi W OKRESIE 01.07. – 30.09.2017

Spółki powiązane	Należności na 01.07.2017r.	Zobowiązania na 30.09.2017r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2017r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
<b>Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji</b>									
<b>Ogółem</b>	-	5 731	-	-	-	5 800	-	-	36

W maju i sierpniu 2017 r. dokonano wypłaty odsetek od wycenionych przez Spółkę w I kwartale 2017 roku obligacji: w związku z tym, że Członkowie Zarządu i Rada Nadzorczej Spółki objęli łącznie 800 sztuk tychże obligacji, wypłacono następujące kwoty odsetek:

6,2 tys. zł Prezes Zarządu  
6,2 tys. zł Wiceprezes Zarządu  
12,4 tys. zł Członek Rady Nadzorczej

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi W OKRESIE 01.01. – 30.09.2017

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2017r.	Zobowiązania na 30.09.2017r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2017r.	Zakupy w 2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
<b>Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji</b>									
<b>Ogółem</b>	-	5 731	-	-	-	14 008	-	-	123

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANymi W OKRESIE 01.01. – 31.12.2016

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2016r.	Zobowiązania na 31.12.2016r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2016r.	Zakupy w 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
<b>Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji</b>									
<b>Ogółem</b>	-	5 603	-	-	-	21 460	-	-	482

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2016**

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2016r.	Zobowiązania na 30.09.2016r.	Pożyczki		Aktywa finansowe	Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.-30.09.2016r.	Zakupy w okresie 01.07.-30.09.2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	5 701	-	-	-	-	3 687	-	-	227

**INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2016**

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2016r.	Zobowiązania na 30.09.2016r.	Pożyczki		Aktywa finansowe	Przychody ze sprzedaży w 2016r.	Zakupy w 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem	-	5 701	-	-	-	-	16 140	-	-	447

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2017	za okres 01.01.- 30.09.2017	za okres 01.07.- 30.09.2016	za okres 01.01.- 30.09.2016
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	980	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	70	303	59	176

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2017	za okres 01.01.- 30.09.2017	za okres 01.07.- 30.09.2016	za okres 01.01.- 30.09.2016
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	15	46	5	55
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	11	49	9	28

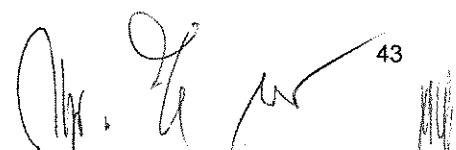
## 5.13 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
Pracownicy umysłowi	14	14	14	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
Liczba pracowników przyjętych	-	-	-	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	1	1	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

 43

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2017r roku wynosił 718 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 532 tys. zł głównie w wyniku podpisania dwóch umów leasingu na samochody osobowe oraz umorzenie.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2017 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku, zwiększyły się o 962 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na koniec trzeciego kwartału 2017 roku, w stosunku do końca 2016 roku zmniejszyła się o 1 473 tys. zł (sprzedaż).

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2017 roku wyniosły 60 309 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 27 542 tys. zł w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 7 599 tys. zł w stosunku do końca poprzedniego roku, a należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych o 331 tys. zł.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30.09.2017 roku wyniósł 1 132 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2016 roku o 1 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2017 roku wynosił 10 225 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 6 965 tys. zł.

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji na dzień 30 września 2017 roku wynosił 2 635 tys. zł w wyniku emisji obligacji serii C.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2017 roku wyniosły 737 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 382 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 091 tys. zł w stosunku do końca 2016 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych ( wpłaconych zaliczek ) na dzień 30.09.2017 roku wyniósł 2 677 tys. zł – saldo dotyczyło wyłącznie wkładów budowlanych wpłaconych na poczet budowy lokali w inwestycji Iskra bud. E.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.09.2017 roku wyniósł 22 797 tys. zł i zwiększył się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2016 o 17 307 tys. zł na skutek wpłat dokonywanych przez nabywców na poczet zakupu lokali. Saldo dotyczy wpłat na inwestycje: ISKRA bud. B i D oraz C i F w wys. 16 558 tys. zł, Nowa Wola 659 tys. zł, Dywizjonu 8 tys. oraz zaliczek wpłaconych na zakup samochodu w wys. 82 tys. zł.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.09.2017 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku o 530 tys. zł w wyniku zawarcia dwóch nowych umów leasingu samochodów osobowych oraz spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30.09.2017 roku wyniósł 2 130 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku o 10 tys. zł w wyniku wyceny, zaciągnięcia i spłat.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2017 roku wyniosły 6 250 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2016 roku 531 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2017 roku wyniosły 4 098 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 2 641 tys. zł.

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania na dzień 30.09.2017 roku wyniosły 398 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 80 tys. zł.

W trzecim kwartale 2017 roku ED Invest S.A. osiągnęła zysk netto 149 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2016 roku wystąpiła strata 207 tys. zł.

Osiągane wyniki są pochodną zmienności wielkości portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
<b>a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	66	-	-
<b>b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów</b>	736	736	-	-
- zapasów	736	736	-	-
<b>c) Pozostałe, w tym:</b>	<b>125</b>	<b>241</b>	<b>227</b>	<b>606</b>
- refaktury	36	126	227	447
- rozwiązanie rezerw na koszty	32	51	-	18
- inne	57	64	-	141
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>861</b>	<b>1043</b>	<b>227</b>	<b>606</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
<b>a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-	-	-
<b>b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów</b>	-	-	-	-
<b>c) Pozostałe, w tym:</b>	<b>30</b>	<b>225</b>	<b>223</b>	<b>445</b>
- refaktury	38	114	222	428
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	-	-	-	1
- darowizny	5	5	-	-
- rezerwy na koszty	-13	-	-	13
- inne	-	106	1	3
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>30</b>	<b>225</b>	<b>223</b>	<b>445</b>

### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
<b>a) Odsetki</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>22</b>	<b>60</b>
- bankowe	16	33	18	56
- inne	-	-	4	4
<b>b) Pozostałe</b>	<b>18</b>	<b>52</b>	<b>1</b>	<b>55</b>
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	18	52	1	55
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>34</b>	<b>85</b>	<b>23</b>	<b>115</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



#### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2017	za okres od 01.01 do 30.09.2017	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016
<b>a) Odsetki, prowizje bankowe</b>	<b>92</b>	<b>266</b>	<b>46</b>	<b>134</b>
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	35	149	42	123
- odsetki i prowizje z tytułu obligacji	41	81	-	-
- inne	16	36	4	11
<b>b) Pozostałe koszty finansowe</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>54</b>
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	1	18	6	18
- inne	-	-	-	36
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>93</b>	<b>284</b>	<b>52</b>	<b>188</b>

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

##### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	za okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres od 01-01-2017 do 30-09-2017	za okres od 01-01-2016 do 30-09-2016
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	28 741	28 327	6 752	6 484
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	24 369	21 703	5 725	4 968
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	680	2 921	160	669
Zysk (strata) brutto	481	2 848	113	652
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	352	2 277	83	521
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	352	2 277	83	521
Całkowity dochód netto za okres	352	2 277	83	521
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 120	7 004	1 203	1 603
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62	-9	15	-2
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 783	-3 461	419	-792
Przepływy pieniężne netto razem	6 965	3 534	1 636	809
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,18	0,01	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,18	0,01	0,04

 47 



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	97 424	70 784	131 214	22 609	16 000	30 430
Zobowiązania długoterminowe	10 565	3 888	10 926	2 452	879	2 534
Zobowiązania krótkoterminowe	34 945	14 850	66 904	8 110	3 357	15 516
Kapitał własny	51 914	52 046	53 384	12 048	11 764	12 380
Kapitał akcyjny	635	635	635	147	144	147
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,19	4,20	4,31	0,97	0,95	1,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,19	4,20	4,31	0,97	0,95	1,00

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2017 i 2016 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.09.2017	4,3091
średni NBP	31.12.2016	4,424
średni NBP	30.09.2016	4,312

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

	01.01-30.09.2017	4,2566
	01.01-30.09.2016	4,3688

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2017 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał 2017 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 149 tys. PLN.

W okresie trzeciego kwartału 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 11 241 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku 5 479 tys. zł.

W prezentowanym okresie trzeciego kwartału 2017 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki BD, CF i E.

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

W okresie trzeciego kwartału 2017 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Planowane jest wykorzystanie wpływów z tej emisji na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynku BD, CF i E.

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

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

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

Wykup 526 sztuk obligacji nastąpił w dniu 24 lutego 2019 roku, zaś termin wykupu pozostałych 2 104 sztuk przypada w dacie 24 sierpnia 2019 roku.

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

Zysk netto za rok obrotowy 2016 wyniósł 938 596,79 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 7 czerwca 2017 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 371 600,61 zł na wypłatę dywidendy tj. 0,03 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 1 12 263,20 zł na wypłatę wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki
- zysk w kwocie 454 732,98 zł na kapitał rezerwowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 16 czerwca 2017 r., a wypłata nastąpiła w dniu 3 lipca 2017 r.

## 10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 września 2017 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	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 JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI**

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2017.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,11%	28,11%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	20,69%	20,69%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 852 662	92 633	14,57%	14,57%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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 raportu za pierwsze półrocze 2017 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
Robert Fijołek*	285 762	285 762	-
<b>Razem</b>	<b>10 491 763</b>	<b>10 491 763</b>	-

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 24 października 2017 roku.


#### 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;

##### 1. Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni

51



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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)

1. **Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami**

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

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

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

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które na dzień sporządzenia niniejszej informacji nie zostało jeszcze rozpoznane.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**2. Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział X Gospodarczy d/s upadłościowych i naprawczych pod sygnaturą akt: X GUp 4/11.**

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

- Wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- Wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

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

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

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

 53 

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

23.843,94 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli

## 16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynki BD, CF- na podstawie zawartych w dniu 25 lutego 2016 roku umów o realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D, C i F w Warszawie, według pozwoleń na budowę 115 PRD/2014 oraz 71/PPD/2014,
- ISKRA budynek E - na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2017 roku umowy o roboty budowlane na osiedlu ISKRA VI budynek E w Warszawie, według pozwoleń na budowę 179/PRD/2013 oraz 71/PPD/2014,

Na dzień 30 września 2017 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 5 731 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 4 994 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 737 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 130 tys. zł).

## 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 trzecim kwartale 2017 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

W prezentowanym kwartale 2017 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 11 241 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trzecim kwartale 2017 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk finansowy netto 149 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku poniosła stratę 207 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2017 roku osiągnęła wynik finansowy netto 352 tys. zł, niższy o 1 925 tys. zł (84,6%) niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2017 roku wyniosły 11 241 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były wyższe o 5 762 tys. zł (105,1%), natomiast za trzy kwartały 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 28 741 tys. zł, wyższe o 414 tys. zł (1,5%) niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2017 roku wyniósł 903 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku był niższy o 136 tys. zł (13,1%), natomiast za trzy kwartały 2017 roku zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 4 372 tys. zł, niższy o 2 252 tys. zł (34,0%) niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Zysk z działalności operacyjnej za trzeci kwartał 2017 roku wyniósł 251 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku był wyższy o 462 tys. zł od zysku okresu porównawczego, natomiast za trzy kwartały 2017 roku wyniósł 680 tys. zł, niższy o 2 241 tys. zł (76,7%) niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Strata na działalności finansowej za trzeci kwartał 2017 roku wyniosła 59 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku strata wyniosła 29 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2016 roku strata wyniosła 199 tys. zł, większa o 126 tys. zł niż w analogicznym okresie 2016 roku.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem zysk netto za trzeci kwartał 2017 roku wyniósł 149 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku Spółka poniosła stratę 207 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2017 roku zysk netto wyniósł 352 tys. zł, niższy o 1 925 tys. zł (84,5%) niż w analogicznym okresie 2016 roku.

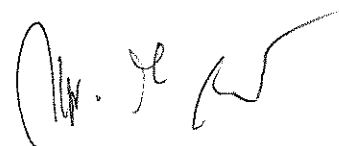
Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2017 roku wyniósł 10 225 tys. zł, a na koniec grudnia 2016 roku wyniósł 3 260 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

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

Działalność w 2017 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF oraz Wilga VII zad. 8.

Realizacja etapu II Osiedla Iskra VI, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w pierwszym kwartale 2016 roku postępowata w kolejnych kwartałach 2016 roku,




Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

natomiast zakończenie prac budowlanych planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku planowane jest na listopad 2017 r.

W czerwcu rozpoczęto realizację III etapu Osiedla Iskra VI – bud. E. Realizacja będzie prowadzona do stycznia 2019 r., uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przewidziano na I kw. 2019 r.

W II kwartale 2017 r. podpisane zostały trzy umowy realizacyjne:

- 1) ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar na realizację inwestycji o nazwie „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Goławiu, przy ul. Rogalskiego.

Atrakcyjność tego projektu zapewni jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednio sąsiedztwo kompleksów usługowych, szkół, przedszkoli. W I etapie planowane jest ok. 180 mieszkań, lokale usługowe na poziomie parteru i garaż wielostanowiskowy. Obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania wymaganych prawem decyzji administracyjnych. Zaplanowano również II etap realizacji na ok. 60 mieszkań.

- 2) ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goław Lotnisko na realizację Inwestycji o nazwie „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanińskiego. Realizacja 260 mieszkań będzie prowadzona w trzech etapach. Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Inwestycja zapewni bliskość centrów handlowych i rozrywkowych. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się szkoły, basen, banki.

- 3) ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar na realizację inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, która będzie realizowana, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Projekt będzie zakładał duży wybór mieszkań w różnych metrażach.

W ramach dwóch etapów powstanie około 200 mieszkań. Obecnie trwają prace przygotowawcze zmierzające do uzyskania stosownych decyzji administracyjnych.

Terminy realizacji w/w inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągnięte wyniki w kolejnych kwartałach.

W trzecim kwartale zostały złożone kolejne wnioski o ustalenie WZ terenu dla poszczególnych etapów dla umów j/w. Na przełomie września i października stosowne urzędy rozpoczęły procedury postępowania dotyczące wydania kolejnych WZ. Spodziewane jest uzyskanie kolejnych decyzji w czwartym kwartale 2017 roku i pierwszym kwartale 2018 roku.

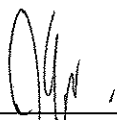
Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz finansowania inwestycji z różnych źródeł, pozyskiwania finansowania dla możliwości równoległego prowadzenia inwestycji w tym samym czasie.



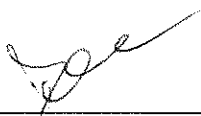
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



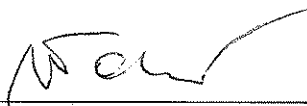
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 14 listopada 2017 roku

