

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleri:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2016 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU

WARSZAWA, DNIA 7 LISTOPADA 2016 ROKU

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU ...	4
1. INFORMACJE OGÓLNE	15
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	16
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	16
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	28
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE	29
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	31
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	33
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY	34
5.7 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	34
5.8 REZERWY	35
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE.....	37
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 2016 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. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	49
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	49
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	50
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	50

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO	50
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	51
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:	51
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.....	52
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	52
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	52
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	54



3

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2016	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.09.2015	nr noty
Aktywa					
Aktywa trwałe	2 405	2 175	1 748	1 754	
Rzeczowe aktywa trwałe	228	270	345	381	5.4.
Należności				24	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 176	1 905	1 364	1 305	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			39	44	
Aktywa obrotowe	128 809	124 623	106 190	98 414	
Zapasy	5 854	6 248	7 624	8 265	
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	96 172	90 986	69 277	55 968	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 770	15 922	20 620	25 805	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych			269		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 877	11 361	8 343	8 307	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135	106	57	69	
Aktywa razem	131 214	126 798	107 938	100 168	

4

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2016	na dzień 30.06.2016	na dzień 31.12.2015	na dzień 30.09.2015	nr noty
<i>Pasywa</i>					
Kapitał własny	53 384	53 591	52 345	50 174	
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	46 274	45 082	
Pozostałe kapitały	808	808	808	2 000	
Niepodzielony wynik finansowy	2 277	2 484	5 820	3 649	
- zysk (strata) z lat ubiegłych					
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 277	2 484	5 820	3 649	
Zobowiązania	77 830	73 207	55 593	49 994	
Zobowiązania długoterminowe	10 926	9 672	8 341	27 402	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 934	2 175	2 727		
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji				5 295	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	97	114	148	164	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 746	1 627	1 147	873	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 663	5 424	4 279	3 446	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	40	40	40	59	5.8
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 446	292		17 565	
Zobowiązania krótkoterminowe	66 904	63 535	47 252	22 592	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	173	250	1 013	5 522	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	5 280	5 280	6 600	1 320	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	67	66	64	62	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	5 717	9 995	8 548	5 533	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	5 200	6 326	6 158	4 714	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych				1 755	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 685	1 726	606	3 555	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	126	126	126	120	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	13	19	11	5.8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 643	39 753	24 118	-	
Pasywa razem	131 214	126 798	107 938	100 168	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	III kwartał 01.07.2016 do 30.09.2016	III kwartały narastająco 01.01.2016 do 30.09.2016	III kwartał 01.07.2015 do 30.09.2015	III kwartały narastająco 01.01.2015 do 30.09.2015	nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>					
Przychody ze sprzedaży	5 479	28 327	8 435	29 876	
- od jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży produktów	294	1 501	974	1 563	
Przychody ze sprzedaży usług	5 185	26 826	7 461	28 313	
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów					
Koszt własny sprzedaży	4 440	21 703	6 286	21 161	
- od jednostek powiązanych	853	8 872	3 166	10 102	
Koszt sprzedanych produktów	424	1 906	1 080	1 819	
Koszt sprzedanych usług	4 016	19 797	5 206	19 342	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów					
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 039	6 624	2 149	8 715	
Koszty sprzedaży	258	760	229	754	
Koszty ogólnego zarządu	996	3 104	1 051	3 293	
Pozostałe przychody operacyjne	227	606	40	275	5.14
Pozostałe koszty operacyjne	223	445	44	273	5.14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-211	2 921	865	4 670	
Przychody finansowe	23	115	23	181	5.14
Koszty finansowe	52	188	207	215	5.14
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-240	2 848	681	4 636	
Podatek dochodowy	-33	571	180	987	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-207	2 277	501	3 649	
<i>Działalność zaniechana</i>					
Strata netto z działalności zaniechanej					
Zysk (strata) netto	-207	2 277	501	3 649	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016	01.07.2015 do 30.09.2015	01.01.2015 do 30.09.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-207	2277	501	3649
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-207	2277	501	3649
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	-0,02	0,18	0,04	0,29
- rozwodniony	-0,02	0,18	0,04	0,29
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	-0,02	0,18	0,04	0,29
- rozwodniony	-0,02	0,18	0,04	0,29

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016	01.07.2015 do 30.09.2015	01.01.2015 do 30.09.2015
Zysk (strata) netto	-207	2 277	501	3 649
Inne całkowite dochody	0	0	0	0
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego				
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego				
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego				
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego				
Całkowite dochody	-207	2 277	501	3 649

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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
Saldo na dzień 01.07.2015	635	50 856	-1 192	0	0	808	2 484	53 591
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								0
Korekta								0
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	0	0	808	2 484	53 591
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2015	0	0	0	0	0	0	-207	-207
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2016 roku							-207	-207
Pozostałe zmiany								0
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 30.09.2016	635	50 856	-1 192	0	0	808	2 277	53 384

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 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								0
Korekta								0
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192	0	0	808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2016	0	4 582	0	0	0	0	-3 543	1 039
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Dywidendy							-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		4 582					-4 582	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2016 roku							2 277	2 277
Pozostałe zmiany								0
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 30.09.2016	635	50 856	-1 192	0	0	808	2 277	53 384

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 30.06.2016 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	-1 191	0	0	808	5 820	53 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								0
Saldo po zmianach	635	46 274	-1 192			808	5 820	52 345
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2016	0	4 582	0	0	0	0	-3 336	1 246
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)								0
Dywidendy							-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		4 582					-4 582	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2016 roku							2 484	2 484
Pozostałe zmiany								0
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 30.06.2016	635	50 856	-1 192	0	0	808	2 484	53 591

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 31.12.2015 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 01.01.2015	635	43 759	-1 191	0	0	2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								0
Korekta		1 191				-1 191		0
Saldo po zmianach	635	44 950	-1 191	0	0	809	4 296	49 499
Przejsście na MSR/MSSF								0
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2015	0	1 324	-1	0	0	-1	1 524	2 846
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Dywidendy							-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		1 323					-1 323	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2015 roku							5 820	5 820
Pozostałe zmiany		1	-1			-1		-1
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 31.12.2015	635	46 274	-1 192	0	0	808	5 820	52 345

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2015 ROKU DO 30.09.2015 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 01.07.2015	635	45 082	-1 191			2 000	3 148	49 674
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								0
Korekta								0
Saldo po zmianach	635	45 082	-1 191	0	0	2 000	3 148	49 674
Przejęcie na MSR/MSSF								0
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2015	0	0	-1	0	0	0	501	500
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2015 roku							501	501
Pozostałe zmiany			-1					-1
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 30.09.2015	635	45 082	-1 192	0	0	2 000	3 649	50 174

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 30.09.2015 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 01.01.2015	635	43 759	-1 191			2 000	4 296	49 499
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości								0
Korekta								0
Saldo po zmianach	635	43 759	-1 191	0	0	2 000	4 296	49 499
Przejęcie na MSR/MSSF								0
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2015	0	1 323	-1	0	0	0	-647	675
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Dywidendy							-2 973	-2 973
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		1 323					-1 323	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2015 roku			-1				3 649	3 648
Pozostałe zmiany								0
Inne całkowite dochody:								0
Saldo na dzień 30.09.2015	635	45 082	-1 192	0	0	2 000	3 649	50 174

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartał	III kwartał	III kwartał
	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016	01.07.2015 do 30.09.2015	01.01.2015 do 30.09.2015
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk netto przed opodatkowaniem	-240	2 848	681	4 636
Korekty:	153	-670	3 207	717
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	42	126	43	122
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych				1
Odsetki i prowizje	111	442	191	594
Naliczone do wypłaty dywidendy		-1 238	2 973	
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-87	2 178	3 888	5 353
Zmiana stanu zapasów	394	1 770	1 006	1 659
Zmiana stanu należności	-4 034	-20 777	40 456	20 898
Zmiana stanu zobowiązań	-5 327	-2 111	-3 955	-4 124
Zmiana stanu rezerw i różnic międzyokresowych	10 014	25 925	-39 369	-14 347
Inne korekty	7	19		
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	967	7 004	2 026	9 439
Zapłacony podatek dochodowy				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	967	7 004	2 026	9 439
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-9		-22
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych				119
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	0	-9	0	97
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
Splaty obligacji		-1 320		
Splaty odsetek, prowizji od obligacji	-89	-310	-111	-340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	10	1 389		
Splaty kredytów i pożyczek	-334	-3 040	-1 081	-1 736
Splaty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek oraz prowizji	-19	-123	-67	-234
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-16	-47	-15	-225
Odsetki zapłacone	-3	-10	-4	-12
Dywidendy wypłacone			-2 973	-2 973
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-451	-3 461	-4 251	-5 520
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	516	3 534	-2 225	4 016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 361	8 343	10 532	4 291
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 877	11 877	8 307	8 307

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 2016 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała 07 marca 2000 roku. 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 niemieskalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie trzeciego kwartału 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 roku był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady;
- Henryk Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady;
- Edyta Rytel - Sekretarz Rady;
- Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady;
- Robert Fijotek - Członek Rady;
- Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady.

W trakcie trzeciego kwartału 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 7 listopada 2016 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2016 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

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

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2015 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego 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.

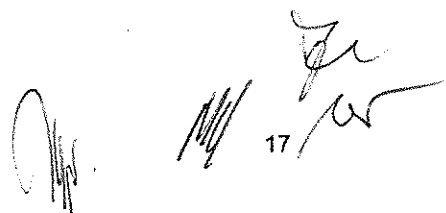
Rzeczowe aktywa trwałe

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.



 17

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	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%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%.
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%.

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

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:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 rezerwowo 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:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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.

22

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	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 nieznaczące.

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągania 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.

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 30.09.2016 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 zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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 30.09.2016 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Niepewność szacunków

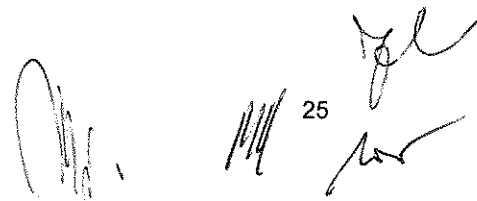
Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów, na które wpływają szacunki Zarządu

Pozycja sprawozdania finansowego	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015	30.09.2015
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	96 172	90 987	69 277	55 968
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	5 200	6 327	6 158	4 714
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	26 826	21 641	41 559	20 320
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	19 797	15 781	28 221	13 632
Amortyzacja za okres	126	84	163	122
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 663	5 424	4 279	3 446
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 176	1905	1 364	1 305
Pozostałe rezerwy	179	179	185	190

Zmiany standardów lub interpretacji

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2016 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe.

1. Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015 r.



 25

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lutego 2015r.
3. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
4. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016r.
5. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne. , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
6. Zmiany do MSR 16 i MSR 38 Wyjaśnienia w zakresie akceptowalnych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r.
7. Zmiany do MSSF 11 Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r.
8. Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
9. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, dotyczą okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku.

Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2016 roku ani dla lat wcześniejszych.

Nie występują.

Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, lecz nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę. Ich zastosowanie w ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

1. MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.
2. MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności- według stanu na dzień 12 października 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
3. MSSF 15 oraz objaśnienia stosowania do MSSF 15: Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018r.
4. MSSF 16 Leasingi obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - według stanu na dzień 12 października 2016 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
6. Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Zmiany wprowadzono w ramach inicjatywy dotyczącej ujawnień. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
7. Zmiany do MSR 12: Podatek dochodowy. RMSR proponuje, aby zmiany obowiązywały retrospektywnie zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
8. Zmiany do MSSF 2 : Klasyfikacja i wycena płatności opartych na akcjach, obowiązujący za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2018 r.
9. Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy Ubezpieczeniowe”; obowiązujące za okresy rozpoczynające się od 1 stycznia 2018 r.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie trzeciego kwartału 2016 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

W niniejszym sprawozdaniu dokonano korekty prezentacji wartości wykazanych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za okres od 1.0.12016 do 30.06.2016 roku wynikające z:

- omyłki pisarskiej popełnionej w aktywach bilansu w pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych na dzień 30.06.2016, gdzie błędnie wykazano 11 tys. zł, pomyłka ta nie miała wpływu na prawidłowość prezentowanej sumy rzeczowych aktywów trwałych i sumy aktywów,
- pomyłki wynikającej z zaokrągleń do tys. zł w pozycjach należności z tytułu umów o usługę budowlaną oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną, pomyłka ta nie miała wpływu na prawidłowość prezentowanej sumy bilansowej.

27

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		


5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	01.07.2016 do 30.09.2016	01.01.2016 do 30.09.2016	01.07.2015 do 30.09.2015	01.01.2015 do 30.09.2015
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-207	2277	501	3649
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-207	2277	501	3649
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	-0,02	0,18	0,04	0,29
- rozwodniony	-0,02	0,18	0,04	0,29
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>				
- podstawowy	-0,02	0,18	0,04	0,29
- rozwodniony	-0,02	0,18	0,04	0,29



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 30.09.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2016 roku</i>			
Przychody ogółem	5 185	294	5 479
Sprzedaż na zewnątrz	5 185	294	5 479
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	4 016	424	4 440
Wynik segmentu	1 166	-130	1 039
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 254
Pozostałe przychody operacyjne			227
Pozostałe koszty operacyjne			223
Zysk z działalności operacyjnej			-211
Przychody finansowe			23
Koszty finansowe			52
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			-240

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>			
Przychody ogółem	26 826	1 501	28 327
Sprzedaż na zewnątrz	26 826	1 501	28 327
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	19 797	1 906	21 703
Wynik segmentu	7 029	-405	6 624
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			3 864
Pozostałe przychody operacyjne			606
Pozostałe koszty operacyjne			445
Zysk z działalności operacyjnej			2 921
Przychody finansowe			115
Koszty finansowe			188
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			2 848

29

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 Gocław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 94,64% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w trzecim kwartale 2016 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w trzecim kwartale 2016 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 57,37%
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław-Lotnisko w Warszawie- udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 17,72%,

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.07. DO 30.09.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.07 do 30.09.2015 roku</i>			
Przychody ogółem	7 461	974	8 435
Sprzedaż na zewnątrz	7 461	974	8 435
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	5 206	1 080	6 286
Wynik segmentu	2 255	-106	2 149
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 280
Pozostałe przychody operacyjne			40
Pozostałe koszty operacyjne			44
Zysk z działalności operacyjnej			865
Przychody finansowe			23
Koszty finansowe			207
Zysk brutto			681



 30

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	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 30.09.2015 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.09.2015 roku</i>			
Przychody ogółem	28 313	1 563	29 876
Sprzedaż na zewnątrz	28 313	1 563	29 876
Sprzedaż między segmentami			0
Koszty ogółem	19 342	1 819	21 161
Wynik segmentu	8 971	-256	8 715
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			4 047
Pozostałe przychody operacyjne			275
Pozostałe koszty operacyjne			273
Zysk z działalności operacyjnej			4 670
Przychody finansowe			181
Koszty finansowe			215
Zyski/straty z inwestycji			
Zysk brutto			4 636

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 2016 roku, 30 czerwca 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku i 30 września 2015 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 skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

31

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2016 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		5	5	335		345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia					9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)						0
Amortyzacja (-)			-1	-124	-1	-126
Pozostałe zmiany						0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2016 roku	0	5	4	211	8	228

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2016 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku		5	5	335		345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia					9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)						0
Amortyzacja (-)			-1	-82	-1	-84
Pozostałe zmiany						0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2016 roku	0	5	4	253	8	270

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2015 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	0	9	0	266	0	275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			5	348		353
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-120		-120
Amortyzacja (-)		-4		-159		-163
Pozostałe zmiany						0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	0	5	5	335	0	345

32

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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
Za okres 01.01 do 30.09.2015 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku		9		266		275
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia				348		348
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-120		-120
Amortyzacja (-)		-4		-118		-122
Pozostałe zmiany						0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2015 roku	0	5	0	376	0	381

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 skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środka transportu na podstawie umowy leasingu finansowego bilansowo.

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

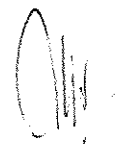
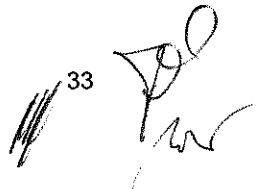
W niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym dokonano korekty omyłki pisarskiej popełnionej w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, polegającej na wykazaniu wartości zmniejszeń z tytułu amortyzacji jako zmniejszenia z tytułu likwidacji.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

W okresie trzeciego kwartału 2015 roku ED invest S.A. również nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

Na dzień 1 stycznia 2015 roku utworzone odpisy na należności wyniosły 2 650 tys. zł, na zapasy 1 344 tys. zł. W 2015 roku zostały utworzone odpisy : na zapasy w kwocie 314 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 roku i 30 września 2016 roku odpisy na należności wyniosły 2 648 tys. zł, na zapasy 1 658 tys. zł.


33


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

w złotych

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2016	na dzień 30.06.2016	na dzień 30.09.2015	na dzień 30.09.2015
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
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253	635 253	635 253


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 01.01.2015 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 30.09.2015 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2015 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2016 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:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty 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 odpisy 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 30.09.2016 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	40	-	126	19	4 279	4 464
Rezerwy utworzone				13	1 384	1 397
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)				-19		-19
Stan rezerw na dzień 30.09.2016 roku, w tym:	40	-	126	13	5 633	5 812
- rezerwy długoterminowe	40				5 633	5 673
- rezerwy krótkoterminowe			126	13		139

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
za okres od 01.01 do 30.06.2016 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	40	-	126	19	4 279	4 464
Rezerwy utworzone				13	1 145	1 158
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)				-19		-19
Stan rezerw na dzień 30.06.2016 roku, w tym:	40	0	126	13	5 424	5 603
- rezerwy długoterminowe	40				5 424	5 464
- rezerwy krótkoterminowe			126	13		139

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 31.12.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59		120	21	5 736	5 936
Rezerwy utworzone	40		126	19	2 103	2 288
Rezerwy wykorzystane (-)	-30				-3 560	-3 590
Rezerwy rozwiązane (-)	-29		-120	-21		-170
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku, w tym:	40	0	126	19	4 279	4 464
- rezerwy długoterminowe	40				4 279	4 319
- rezerwy krótkoterminowe			126	19		145

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 30.09.2015 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	59		120	21	5 736	5 936
Rezerwy utworzone				11	1 742	1 753
Rezerwy wykorzystane (-)					-4 032	-4 032
Rezerwy rozwiązane (-)				-21		-21
Stan rezerw na dzień 30.09.2015 roku, w tym:	59	0	120	11	3 446	3 636
- rezerwy długoterminowe	59				3 446	3 505
- rezerwy krótkoterminowe			120	11		131

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

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
	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015	30.09.2015
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 070	2 070	2 070	2 070
Jednostki pozostałe razem	2 070	2 070	2 070	2 070
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 070	2 070	2 070	2 070

Udzielone gwarancje :

- 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. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Na dzień 30 września 2015 roku, 31 grudnia 2015 roku, 30 czerwca 2016 roku i 30 września 2016 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń.

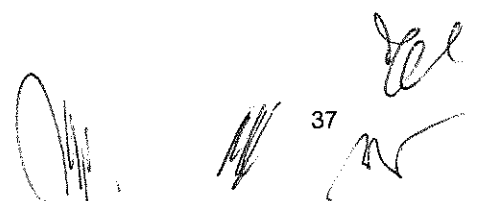
Po dniu bilansowym udzielono gwarancji należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 w kwocie 1 012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Łotnisko w związku z umową na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji Wilga VII zad. 8 na okres od 1 października 2016 do 30 września 2019 roku .

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Łotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja weksłowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni

37



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

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

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2015 roku i posiada także na dzień 30 września 2016 roku zobowiązania warunkowe z tytułu zawartej dnia 26 listopada 2015 roku 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.

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. Lesznowola, 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.

Na dzień bilansowy 30 września 2015 roku Spółka posiadała zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie na kwotę 8.270 tys. zł., z której środki przeznaczono na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. Oprocentowanie pożyczki było zmienne i stanowiło sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p. p. Odsetki płatne ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego.

Zarząd ED invest SA podpisał 23 kwietnia 2014 aneks do umowy pożyczki hipotecznej, zaciągniętej przez Spółkę w Plus-Bank S.A w lutym 2013 r. Aneks zmienił termin spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r na 30 listopada 2015 r.

1. Spłata powyższej pożyczki w Plus Banku nastąpiła w dniu 30 listopada 2015 r.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zabezpieczenie obligacji

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 Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. 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 wiarytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015	30.09.2015
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:				
Otrzymane gwarancje i poręczenia od znaczącego dostawcy	1605	1910	1910	1910
Należności warunkowe ogółem	1605	1910	1910	1910

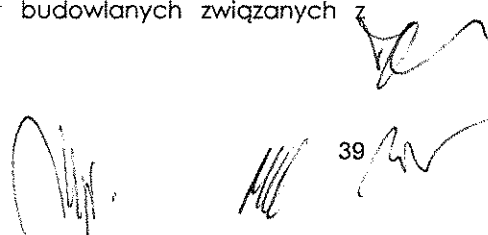
Otrzymane gwarancje według stanu na 30 września 2016 roku:

- 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. Jugostowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku,

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 września 2015, 30 czerwca 2016 oraz 31 grudnia 2015 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. Jugostowiańskiej”, 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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrążeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy ul. Dywizjonu 303” , ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku.

Ponadto według stanu na dzień 30 września 2016, 30 czerwca 2016 oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka Ed invest S.A. posiada otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.09.2016	30.06.2016	31.12.2015	30.09.2015
Od jednostek pozostałych:				
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	-	43 320	43 320
Jednostki pozostałe razem	-	-	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	-	-	43 320	43 320

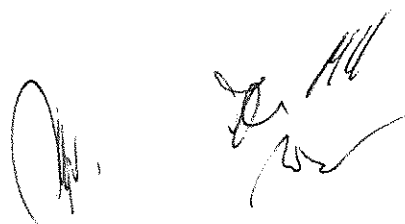
Powyższe zabezpieczenia na dzień 31.12.2015 oraz 30.09.2015 wynikały z zawartej przez Zarząd ED invest S.A. w dniu 20 czerwca 2011 roku umowy o współpracy z Plano Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącej realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Bemowa w Warszawie.

Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

Termin wymagalności dla powyższego aktywa warunkowego upłynął w dniu 31 grudnia 2015 roku. W wyniku przeoczenia w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku błędnie wykazano kwotę należności warunkowych z powyższego tytułu. Prawidłowy wykaz należności warunkowych zaprezentowano powyżej. Pozostałe należności warunkowe na dzień 30.06.2016 ani 30.09.2016 nie wystąpiły.

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	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. – 30.09.2016

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2016r.	Zobowiązania na 30.09.2016r.	Pożyczki		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		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				1 614			447

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2016

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2016r.	Zobowiązania na 30.06.2016r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół. 2016r.	Zakupy w I pół. 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem		9 748				12 453			220

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2015

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2015r.	Zobowiązania na 31.12.2015r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2015r.	Zakupy w 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielenie	otrzymane	udzielenie	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem		7 579						25 775			348

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2015

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2015r.	Zobowiązania na 30.09.2015r.	Aktywa finansowe		Pożyczki	Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07-30.09.2015r.	Zakupy w okresie 01.07-30.09.2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielenie	otrzymane						
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji										
Ogółem		7 157					5 093			40

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2015

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2015r.	Zobowiązania na 30.09.2015r.	Aktywa finansowe		Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2015r.	Zakupy w 2015r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielenie	otrzymane	udzielenie	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji											
Ogółem		7 157					19 522				253

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2016	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	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2015
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	720
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	59	176	59	205

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	01.07.- 30.09.2016	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2015	01.01.- 30.09.2015
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	5	55	6	129
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	9	28	9	33

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2016	od 01.01 do 30.09.2016	od 01.01 do 31.12.2014	od 01.07 do 30.09.2015	od 01.01 do 30.09.2015
Pracownicy umysłowi	14	14	14	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-	-	-	-
Razem	14	14	14	14	14

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.07 do 30.09.2016	od 01.01 do 30.09.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.07 do 30.09.2015	od 01.01 do 30.09.2015
Liczba pracowników przyjętych	0	0	2	1	2
Liczba pracowników zwolnionych	0	0	2	1	2
Razem	0	0	0	0	0

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 2016 roku wynosił 228 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 117 tys. zł.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec trzeciego kwartału 2016 roku w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku zwiększyły się o 812 tys. zł głównie w wyniku utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, w stosunku do końca 2015 roku zmniejszyła się o 1 770 tys. zł.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2016 roku wyniosły 96 172 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 26 895 tys. zł w wyniku zwiększenia stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 5 850 tys. zł w stosunku do końca 2015 roku.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30.09.2016 roku wyniósł 135 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 39 tys. zł .

Stan środków pieniężnych na dzień 30.09.2016 roku wynosił 11 877 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 3 534 tys. zł.

Stan krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji zmniejszył się w stosunku do końca poprzedniego roku o 1 320 tys. zł na skutek wykupu 20% obligacji w II kwartale 2016 roku.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2016 roku wyniosły 1 746 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 599 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 384 tys. zł w stosunku do końca 2015 roku głównie w wyniku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.09.2016 roku wyniósł 1446 tys. zł – saldo dotyczyło wyłącznie wkładów budowlanych wpłaconych na poczet budowy lokali w inwestycji ISKRA bud. B i D oraz C i F, w okresie od 31 grudnia 2015 roku do 30 września 2016 roku uległo ono zwiększeniu o 1 446 tys. zł. Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 30.09.2016 wynosił 48 643 tys. zł i zwiększył się w stosunku do stanu na dzień 31.12.2015 o 24 525 tys. zł na skutek wpłat dokonywanych przez nabywców na poczet zakupu lokali w inwestycji WILGA VII zad. 8.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.09.2016 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 48 tys. zł w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30.09.2016 roku wyniósł 2 107 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 1 633 tys. zł w wyniku częściowej spłaty.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2016 roku wyniosły 5 717 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 2 831 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2016 roku wyniosły 5 200 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 958 tys. zł.

Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania na dzień 30.09.2016 roku wyniosły 1 685 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2015 roku o 1 079 tys. zł.

W trzecim kwartale 2016 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto - 207 tys. zł, niższy o 708 tys. zł niż za analogiczny okres 2015 roku, natomiast za trzy kwartały 2016 roku osiągnęła wynik finansowy netto 2 277 tys. zł, niższy o 1 372 tys. zł niż za analogiczny okres 2015 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2016 roku wyniosły 5 479 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były niższe o 2 956 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2016 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 28 327 tys. zł, niższe o 1 549 tys. zł niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Koszt własny sprzedaży za trzeci kwartał 2016 roku wyniósł 4 440 tys. zł i w porównaniu do trzeciego kwartału 2015 roku był niższy o 1 846 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2016 roku koszt własny sprzedaży wyniósł 21 703 tys. zł, wyższy o 542 tys. zł niż w analogicznym okresie 2015 roku.

45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2015	za okres od 01.01 do 30.09.2015
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	227	606	40	275
- refaktury	227	447	40	253
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	-	-	-	-
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	18	-	21
- inne	-	141	-	1
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	227	606	40	275

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2015	za okres od 01.01 do 30.09.2015
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	1
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	0	0	0	0
- należności	-	-	-	-
- zapasów	-	-	-	-
c) Pozostałe, w tym:	223	445	44	272
- refaktury	222	428	40	253
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywiny	-	1	5	5
- rezerwy na koszty	-	13	-2	11
- inne	1	3	1	3
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	223	445	44	273

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2015	za okres od 01.01 do 30.09.2015
a) Odsetki	22	60	23	47
- bankowe	18	56	15	28
- inne	4	4	8	19
b) Pozostałe	1	55	0	134
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	1	55		134
Przychody finansowe ogółem	23	115	23	181

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.07 do 30.09.2016	za okres od 01.01 do 30.09.2016	za okres od 01.07 do 30.09.2015	za okres od 01.01 do 30.09.2015
a) Odsetki, prowizje bankowe	46	134	24	32
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	42	123	20	20
- odsetki i prowizje z tytułu obligacji	-	-	-	-
- inne	4	11	4	12
b) Pozostałe koszty finansowe	6	54	183	183
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	6	18	183	183
- inne	-	36	-	-
Koszty finansowe ogółem	52	188	207	215

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres od 01-01-2015 do 30-09-2015	za okres od 01-01-2016 do 30-09-2016	za okres od 01-01-2015 do 30-09-2015
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	28 327	29 876	6 484	7 184
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	21 703	21 161	4 968	5 089
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 921	4 670	669	1 123
Zysk (strata) brutto	2 848	4 636	652	1 115
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	2 277	3 649	521	877
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	2 277	3 649	521	877
Całkowity dochód netto za okres	2 277	3 649	521	877
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 004	9 439	1 603	2 270
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9	97	-2	23
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-3 461	-5 520	-792	-1 327
Przepływy pieniężne netto razem	3 534	4 016	809	966
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)	0,18	0,29	0,04	0,07
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,18	0,29	0,04	0,07



 47

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	131 214	107 938	100 168	30 430	25 329	23 632
Zobowiązania długoterminowe	10 926	8 341	27 402	2 534	1 957	6 465
Zobowiązania krótkoterminowe	66 904	47 252	22 592	15 516	11 088	5 330
Kapitał własny	53 384	52 345	50 174	12 380	12 283	11 837
Kapitał akcyjny	635	635	635	147	149	150
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/)	4,31	4,23	4,05	1,00	0,99	0,96
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,31	4,23	4,05	1,00	0,99	0,96

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2016 i 2015 roku

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

średni NBP	30.09.2016	4,3120
średni NBP	31.12.2015	4,2615
średni NBP	30.09.2015	4,2386

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:

01.01-30.09.2016	4,3688
01.01-30.09.2015	4,1585

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2016 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

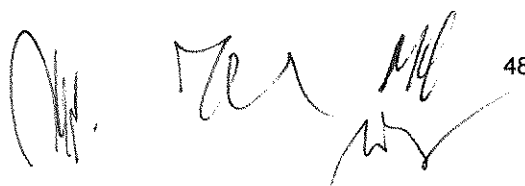
Za trzeci kwartał 2016 roku Spółka wygenerowała stratę netto w kwocie 207 tys. PLN.

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

Tegoroczna działalność oparta jest na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Wilga VII zad. 8 oraz realizacją kolejnych etapów inwestycji Iskra.

Inwestycja Wilga VII zad. 8 rozpoczęta w trzecim kwartale 2014 roku oddana do użytkowania została Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko w dacie 1 października 2016 r.

Spółka w okresie, za który sporządzono niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe ponosiła znaczące nakłady na realizację inwestycji ISKRA etap II (budynki BiD oraz CiF). Stan zaawansowania inwestycji ISKRA II etap na dzień 30.09.2016 wyniósł 38%.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Od efektywności sprzedaży lokali w obu osiedlach uzależnione jest rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów osiedla Iskra, oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych.

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych etapów jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz przedłużające się procedury bankowe.

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

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Spółka nie dokonała emisji i wykupu papierów dłużnych.

Zarząd Spółki ED Invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda. We wrześniu 2014 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalist.

Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED Invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspekatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspekatywach 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 VII” (RP nr 17/2014).

W dniu 31.05.2016 roku dokonano wykupu 1 320 sztuk obligacji. Termin wykupu pozostałych 5 280 sztuk przypada w dacie 16.11.2016 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 2015 wyniósł 5 820 248,07 zł. Na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 1 czerwca 2016 roku zysk netto został przeznaczony:

- zysk w kwocie 1 238 668,70 zł na wypłatę dywidendy tj. 0,10 zł na jedną akcję Spółki,
- zysk w kwocie 4 581 579,37 zł na kapitał zapasowy.

Dzień ustalenia prawa do dywidendy wyznaczono na 2 sierpnia 2016 r., a wypłata nastąpi w dniu 30 listopada 2016 r.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 września 2016 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki. W dacie 1 października 2016 roku oddano w użytkowanie do Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko inwestycję Wilga VII zad. 8. Z tego tytułu Spółka wystawiła gwarancję należytego

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

usunięcia wad i usterek, którą opisano w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym w nocy nr 5.9 zobowiązania i należności warunkowe.

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 ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2016.

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	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* 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	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ 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 2016 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrzc	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijotek*	276 262	276 262	-
Razem	10 395 640	10 395 640	-

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 27 lipca 2016 roku.

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

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

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2016 roku nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie 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 VI etap II (bud. BiD oraz CiF) - na podstawie zawartej w dniu 2 lutego 2016 r. umowy na realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie, przy ul. Jugostowiańskiej, według ostatecznych pozwoleń na budowę nr 118/PRD/2014 oraz 71/PPD/2014 dla budynku CiF oraz 115/ PRD/2014 i 71/PPD/2014 dla budynku BiD - zakończenie robót planowane jest na IV kwartał roku 2017.
- Wilga VII zad. 8 - na podstawie zawartej w dniu 20 sierpnia 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, według pozwolenia na budowę nr 393/PRD/2012 z dnia 28 grudnia 2012.- zakończona i oddana w użytkowanie Spółdzielni w dniu 1.10.2016r.

Na dzień 30 września 2016 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 5 700 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 3 682 tys. zł, kaucje krótkoterminowe 2 018 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 2016 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 2016 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 5 479 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W trzecim kwartale 2016 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto -207 tys. zł, niższy o 708 tys. zł (141,3%) niż w analogicznym okresie 2015 roku, natomiast za trzy kwartały 2016 roku osiągnęła wynik finansowy netto 2 277 tys. zł, niższy o 1 372 tys. zł (37,6%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2016 roku wyniosły 5 479 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego były niższe o 2 956 tys. zł (35%), natomiast za trzy kwartały 2016 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 28 327 tys. zł, niższe o 1 549 tys. zł (5,2%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2016 roku wyniósł 1 039 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 1 110 tys. zł (51,7%), natomiast za trzy kwartały 2016 roku zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 6 624 tys. zł, niższy o 2 091 tys. zł (24,0%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży za trzeci kwartał 2016 roku wyniósł -215 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 1 084 tys. zł (124,7%) od zysku okresu porównawczego, natomiast za trzy kwartały 2016 roku wyniósł 2 760 tys. zł, niższy o 1 908 tys. zł (40,9%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Zysk z działalności operacyjnej za trzeci kwartał 2016 roku wyniósł -211 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 1 076 tys. zł (124,4%) od zysku okresu porównawczego, natomiast za trzy kwartały 2016 roku wyniósł 2 921 tys. zł, niższy o 1 749 tys. zł (37,5%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Strata na działalności finansowej za trzeci kwartał 2016 roku wyniosła 29 tys. zł, a w analogicznym okresie 2015 roku strata wyniosła 184 tys. zł, natomiast za trzy kwartały 2016 roku strata wyniosła 73 tys. zł, mniejsza o 111 tys. zł (60,3%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem zysk netto za trzeci kwartał 2016 roku wyniósł -207 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 708 tys. zł (141,3%) od zysku okresu porównawczego, natomiast za trzy kwartały 2016 roku zysk netto wyniósł 2 277 tys. zł, niższy o 1 372 tys. zł (37,6%) niż w analogicznym okresie 2015 roku.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2016 roku wyniósł 11 807 tys. zł, a na koniec grudnia 2015 roku wyniósł 8 343 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

53

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ czynniki wskazane w punkcie 7 oraz pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrzc, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Maria Kamecka - Kiszkiel, P.O. Głównej Księgowej

Warszawa, dnia 7 listopada 2016 roku