

ED INVEST S.A.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 31 MARCA 2022 ROKU

WARSZAWA, DNIA 18 MAJA 2022 ROKU

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU	5
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU.....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	28
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	29
5.1 ZYSK NA AKCJĘ	29
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.....	29
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE	30
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	31
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	33
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	34
5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTU, POŻYCZKI)	34
5.8 REZERWY	35
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	36
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI.....	42
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	42
5.12 ZATRUDNIENIE.....	42
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	42
5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	44
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	45
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2022 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH.....	46
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE.....	47
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE	50
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2022 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	50

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	52
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	52
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.....	52
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	53
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	53
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	58
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	58
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	58
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	59

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	4 080	4 155	
Wartości niematerialne	16	20	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	858	868	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 903	2 953	5.4
Należności	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	246	252	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58	62	
Aktywa obrotowe	82 780	80 462	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	8 802	15 997	5.13
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	24 267	25 678	5.5
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	657	657	
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48 659	37 751	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	395	378	
Aktywa razem	86 861	84 617	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	65 015	63 923	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 273	-6 273	
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	-	-	
Kapitał zapasowy	60 813	60 813	
Pozostałe kapitały	0	0	
Niepodzielony wynik finansowy	9 856	8 764	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 764	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 092	8 764	
Zobowiązania	21 846	20 693	
Zobowiązania długoterminowe	8 181	7 475	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	2 876	2 896	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 049	1 058	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 236	3 501	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	20	20	5.8
Zobowiązania krótkoterminowe	13 665	13 218	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	5 974	5 974	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	127	138	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	5 888	6 223	
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	88	60	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 319	515	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	254	274	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	16	34	5.8
Pasywa razem	86 861	84 617	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	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)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	16 855	14 792	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	16 855	14 792	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
Koszt własny sprzedaży	13 253	8 512	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	5.2
Koszt sprzedanych usług	13 253	8 512	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 603	6 280	
Koszty sprzedaży	232	237	5.2
Koszty ogólnego zarządu	1 480	1 390	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	62	1	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	45	337	5.2, 5.14
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 907	4 317	
Przychody finansowe	80	7	5.2, 5.14
Koszty finansowe	154	114	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 832	4 210	
Podatek dochodowy	741	322	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 092	3 888	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 092	3 888	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 092	3 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 092	3 888
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,11	0,39
- rozwodniony	0,11	0,39
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,11	0,39
- rozwodniony	0,11	0,39

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
Zysk (strata) netto	1 092	3 888
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	1 092	3 888

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2022 ROKU DO 31.03.2022 ROKU

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2021 ROKU DO 31.03.2021 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021	619	53 555	-6 273	-	-	10 377	58 278
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	53 555	-6 273	-	-	10 377	58 278
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2021	-	-	-	-	-	3 888	3 888
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	3 888	3 888
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2021	619	53 555	-6 273	-	-	14 265	62 167

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 832	4 210
Korekty:	146	-2 008
Amortyzacja wartości niematerialnych	4	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	60	82
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	-	1
Odsetki, prowizje zapłacone	85	98
Inne korekty	-3	-2 188
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 978	2 203
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	1 411	-13 851
Zmiana stanu zobowiązań	460	2 425
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-51	-408
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	7 222	9 602
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	11 020	-28
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 020	-28
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-32
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	8
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-23
<i>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-98	-122
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-8	-3
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-28	-59
Odsetki zapłacone od leasingu	-49	-49
Odsetki, prowizje zapłacone	69	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-113	-235
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 907	-286
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37 751	27 872
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	48 659	27 586

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. (dalej zwana Spółką) powstała z przekształcenia spółki ED invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218 w Warszawie (03-982).

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2022 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku nie zaszła zmiana w składzie Rady Nadzorczej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 18 maja 2022 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 pierwszy kwartał 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2022 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2021.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2021 roku.

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

Budynki i budowle	10-25 lat
Maszyny i urządzenia	2-10 lat
Środki transportu	2-10 lat

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Komputery 1,5-6 lat
Pozostałe 2-10 lat

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

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

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

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

Instrumenty finansowe

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

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

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

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

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą. Oszacowanie ściągalności należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 marca 2022 roku wyniósł 164 tys. PLN. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły 2 442 tys. PLN, z czego 100% kwoty było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg zamortyzowanego kosztu.

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Spółka nie posiadała na dzień 31 marca 2022 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w pierwszym kwartale 2022 roku nie miały miejsca żadne renegotjacje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

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

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

Zapasy

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	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 podstawowy wykazywany jest według wartości nominalnej wyemitowanych akcji w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji .

W wyniku z lat ubiegłych ujmowane są wykryte w bieżącym roku obrotowym, a popełnione w poprzednich okresach sprawozdawczych, błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

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

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

- **Segment działalności budowlanej**

Umowy o usługę budowlaną

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

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

W związku z tym, że usługi (etapy) przyręczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Ustalenie ceny transakcyjnej.

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie usługi.

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

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

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyręczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje się na brak istotnych odchyień. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka ujmuje przychody z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową przez określony przedział czasu rozliczając je jako kontrakty długoterminowe, tj. ustalając przychody metodą stopnia zaawansowania prac.

W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową, w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub aktywach z tytułu umów budowlanych.

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

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

- a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2022 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych oraz aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych .

- **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.

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

W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka nie prowadziła istotnej działalności w zakresie działalności deweloperskiej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

Leasing

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

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

Sprawozdanie z wyniku

Sprawozdanie z wyniku Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

różnić się od oszacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 marca 2022 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.

- ✓ Okres leasingu

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

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

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

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

warunki wykonania opcji.

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

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

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnienia także postanowienia Ogólnej Klauzuli

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

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

- ✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31 marca 2022 roku, jednakże z uwagi, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

- ✓ Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi. Szczegółowe informacje zostały opisane w punkt „przychody ze sprzedaży. ”

- ✓ Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

- ✓ Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Spółka dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych oraz aktywów z tyt. umów na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyski walności należności z tytułu dostaw i usług

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- ✓ Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	8 802	15 997
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	88	60
Odpisy aktualizujące należności	3 777	3 204
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 236	3 501
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 903	2 953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	246	252
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	274	294
Pozostałe rezerwy	16	34

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01 do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	16 855	14 792
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 253	8 512
Amortyzacja za okres	60	82

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku nie dokonano korekt błędów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2022	01.01. do 31.03.2021
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 092	3 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 092	3 888
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,11	0,39
- rozwodniony	0,11	0,39
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,11	0,39
- rozwodniony	0,11	0,39

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. W pierwszym kwartale 2022 roku oraz w pierwszym kwartale roku 2021 przychody i koszty ze sprzedaży usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczyły wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, a przychody ze sprzedaży produktów dotyczą przychodów z działalności deweloperskiej nie występowały.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

W I kwartale 2022 roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2022 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 31.03.2022 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-31	-	-	-	-31
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022 roku	0	0	16	0	0	0	16
<i>Stan na dzień 31.12.2021 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-27	-	-	-	-27
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	0	0	20	0	0	0	20

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	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 I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2022 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku	51	86	302	53	710	18	1 220
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2022 roku	51	86	302	53	710	18	1 220
Umorzenie na początek okresu	-50	-86	-169	-47	-	-	-353
Amortyzacja (-)	-	-	-9	-1	-	-	-10
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na początek okresu	-50	-86	-178	-48	-	-	-363
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022 roku	1	-	124	5	710	18	858

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2021 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2021 roku	51	70	302	48	-	-	471
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	16	-	5	710	18	749
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2021 roku	51	86	302	53	710	18	1 220
Umorzenie na początek okresu	-50	-70	-132	-39	-	-	-292
Amortyzacja (-)	-	-16	-37	-8	-	-	-60
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na początek okresu	-50	-86	-168	-47	-	-	-352
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	1	-	134	6	710	18	868

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowią 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.

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Za okres 01.01 do 31.03.2022 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku	2 979	320	3 299
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2022 roku	2 979	320	3 299
Umorzenie na początek okresu	-166	-180	-346
Amortyzacja (-)	-13	-37	-50
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na początek okresu	-179	-217	-396
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2022 roku	2 800	103	2 903

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2021 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2021 roku	2 979	226	3 205
Zwiększenia w okresie	-	94	94
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2021 roku	2 979	320	3 299
Umorzenie na początek okresu	-111	-38	-149
Amortyzacja (-)	-55	-142	-198
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na początek okresu	-166	-180	-347
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku	2 813	140	2 953

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu zawartej w roku 2020 :

- Umowa nr L350408 Mercedes benz Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 29 lipca 2020 roku na leasing samochodu osobowego marki Mercedes Benz GLE 300 d 4MATIC o wartości 226 tys. PLN oraz dwu umów zawartych w pierwszym kwartale 2021 roku:

- Umowa nr 4081294 Idea Getin Leasing zawarta 16 lutego 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 35 tys. PLN,

- Umowy nr 4572021Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie trzech umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218. Wszystkie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym kwartale 2022 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

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

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2021 roku	-	2 961	2 961
Zwiększenie odpisu	-	312	312
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2021 roku	-	3 273	3 273

Szczegółowy opis zwiększenia odpisów ujęto w notcie nr 6.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 31 marca 2022 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.8 REZERWY

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

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

Wartość rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym za pierwszy kwartał 2021 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01. do 31.03.2021							
Stan na dzień 01.01.2020 roku	33	-	437	236	23	7 260	7 988
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	10	1 195	1 205
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-423	-	-4	-	-427
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-4 135	-4 135
Stan na dzień 31.03.2021 roku	33	-	14	236	29	4 320	4 632
-rezerwy długoterminowe	33	-	-	-	-	4 320	4 353
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	14	236	29	-	279

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	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, a także na sprawy sądowe.

5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2022 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 16 kwietnia 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr Nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2021 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

W dniu 07 lipca 2021 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 3 000 tys. PLN w celu finansowania bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Okres wykorzystania kredytu do dnia 30 czerwca 2022 roku. Oprocentowanie WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w PLN notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów 3-miesięcznych.

Zabezpieczenie kredytu:

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

Zabezpieczenie obligacji

Zabezpieczenie obligacji seria D

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

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała:

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii D na kwotę 521 tys. PLN. przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,
- w dniu 26 października 2021 drugiego wcześniejszy wykup obligacji serii D na kwotę 520 tys. PLN przypadał na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego,

Zabezpieczenie obligacji seria E

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

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN. przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,

- w dniu 26 października 2021 drugiego wcześniejszy wykup obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN przypadał na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego

W 2022 roku planowana jest:

- trzeci wcześniejszy wykupu przymusowy na kwotę 748 tys. PLN. Przedterminowy przymusowy wykup w ramach okresowej amortyzacji, w ilości stanowiącej 10% łącznej liczby pierwotnie wyemitowanych Obligacji. Dzień wykupu przymusowego przypada na ostatni dzień X okresu odsetkowego tj. 28 kwietnia 2022 roku.

- wykupu Obligacji serii D i E, który nastąpi w dniu 28 października 2022 roku.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji serii „D” i serii „E” ED invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną

- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 02 kwietnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 waz z Aneksem nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypieniony w okresie od 08 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.
- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego et.1 (bud. E) Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 04 grudnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypieniony w okresie od 06 października 2024 roku do 04 października 2026 roku.
- Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „OLIK-JANTAR” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.014 tys. PLN. Weksel może być wypłacony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 30 kwietnia 2023 roku.

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

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Otrzymane gwarancje na dzień 31 marca 2022 roku:

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,
- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękoi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 08 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękoi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 04 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku., Aneksem nr 3 z dnia 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Otrzymane gwarancje na dzień 31 marca 2021 roku:

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.

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

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

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 01 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2022

W okresie pierwszego kwartału 2021 roku oraz w roku 2020 w spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które przedstawiono w nocy 5.11.

5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
Wynagrodzenia Zarządu	403	226
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	71	59

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
Wynagrodzenia Zarządu	19	5
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-

5.12 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021
Pracownicy umysłowi	14	11
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	14	11

ROTACJA KADR

W pierwszym kwartale 2022 roku podobnie jak w pierwszym kwartale 2021 roku nie było zmian dotyczących przyjęcia jak również zwolnienia pracowników.

5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2022 roku wyniósł 858 tys. PLN i zmalał o 10 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2021. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2022 roku wyniosło 2 903 tys. PLN. Jest to pozycja prezentowana zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218 na kwotę netto 2 799 tys. PLN oraz prawa do

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 104 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej zmalała w porównaniu do końca roku 2021 o 50 tys. PLN, zmiana dotyczyła odpisu z tytułu umorzenia.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec pierwszego kwartału 2022 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku, zmniejszyły się o 6 tys. PLN, głównie z tytułu zmiany aktywa w związku wykorzystaniem rezerwy na koszty na kwotę 33 tys. PLN.

Stan zapasów na dzień 31 marca 2022 roku podobnie jak na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlane) na dzień 31 marca 2022 roku wynoszą 8 802 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca roku 2021 o 7 195 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 83 512 tys. PLN, (na 31 grudnia 2021 roku 66 656 tys. PLN) koszty inwestycji na kwotę 14 330 tys. PLN (na 31 grudnia 2021 roku 11 529 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 60 380 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 roku 39 130 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmalały o 1 411 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Zmiany na minus była wynikiem dokonanych wpłat.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2022 roku wynosił 48 659 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2021 roku o 10 907 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania prac na projektach, które są kontynuowane od roku 2021, a także poziomem sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 marca 2022 roku wzrósł o 12 tys. PLN w porównaniu do końca 2021 roku.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 31 marca 2022 roku zmalały o 9 tys. PLN w porównaniu do końca 2021 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 734 tys. PLN w stosunku do końca roku 2021. Zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31 marca 2022 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku o 31 tys. PLN w wyniku rozliczenia rat kapitałowych przypadających na 1 kwartał 2022 roku.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2022 roku podobnie jak na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2022 roku wyniosły 5 888 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca 2021 roku o 335 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w 1 kwartale 2022 roku, dla których termin zapłaty wypada w drugim kwartale 2022 roku.

W pierwszym kwartale 2022 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 1092 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2021 roku wypracowany zysk wynosił 3 888 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2021 roku wynosił 8 764 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	62	1
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	61	-
- inne	1	1
Pozostałe przychody operacyjne razem	62	1

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01. do 31.03.2021
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	0	312
- należności	-	312
c) Pozostałe, w tym:	45	25
- darowizny	34	25
- inne	11	-
Pozostałe koszty operacyjne razem	45	337

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	69	-
Odsetki - inne	1	1
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	9	6
Inne przychody finansowe	1	-
Przychody finansowe ogółem	80	7

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021
Odsetki od umów leasingu	2	2
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	47	47
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	3
Odsetki od obligacji	98	45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	12
Inne koszty finansowe	8	4
Koszty finansowe ogółem	154	114

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021	za okres od 01.01. do 31.03.2022	za okres od 01.01 do 31.03.2021
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	16 855	14 792	3 627	3 235
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 907	4 317	410	944
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 832	4 210	394	921
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 092	3 888	235	850
Zysk (strata) netto	1 092	3 888	235	850
Zysk (strata) na jedną akcję zwyktą (w PLN / EUR)	0,11	0,39	0,02	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwyktą (w PLN / EUR)	0,11	0,39	0,02	0,09
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 020	-28	2 371	-6
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-23	-	-5
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-113	-235	-24	-51
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	10 907	-286	2 347	-63
Średni kurs PLN / EUR*			4,6472	4,5721

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021	na dzień 31.03.2022	na dzień 31.12.2021
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	86 861	84 617	18 670	18 397
Zobowiązania długoterminowe	8 181	7 475	1 758	1 625
Zobowiązania krótkoterminowe	13 665	13 218	2 937	2 874
Kapitał własny	65 015	63 923	13 974	13 898
Kapitał podstawowy	619	619	133	135
Liczba akcji	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	6,56	6,45	1,41	1,40
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,31	0,61	0,07	0,13
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,6525	4,5994

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2022 i na 31 grudnia 2021 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 31.03.2022	4,6525
średni NBP 31.12.2021	4,5994

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

01.01.-31.03.2022	4,6472
01.01.-31.03.2021	4,5721

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2022 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 1 092 tys. PLN.

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 16 855 tys. PLN w tym: 0 tyś. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 31 marca 2021 roku 14 792 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. D i „WILGA VI” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 §1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U.2018.483) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji ED Invest S.A. będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała:

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN. przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,
- w dniu 26 października 2021 drugiego wcześniejszy wykup obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN przypadał na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego

W dniu 28 kwietnia 2022 roku planowana jest:

- trzeci wcześniejszy wykupu przymusowy na kwotę 748 tys. PLN. Przedterminowy przymusowy wykup w ramach okresowej amortyzacji, w ilości stanowiącej 10% łącznej liczby pierwotnie wyemitowanych Obligacji.

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

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

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Dla emisji obu serii ewidencję Obligacji tj. prowadzenie rejestru obligacji do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania prowadzi spółka pod firmą **Copernicus Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa). Z uwagi na decyzję KNF z dnia 13 maja 2021 roku w wyniku, której Copernicus Securities S.A. został zobowiązany do wygaszenia działalności maklerskiej Copernicus Securities S.A. podjął czynności przenoszenia aktywów do rekomendowanego przez KNF domu maklerskiego NWAJ Dom Maklerski S.A. ED invest SA. otrzymała od NWAJ DM S.A. ofertę kontynuacji świadczenia usług agenta dokumentacyjnego oraz sponsora emisji dla dotychczasowych klientów, którą to ofertę Spółka zaakceptowała i podjęła działania związane z podpisaniem stosownych Umów.

W dniu 06 kwietnia 2022 r. zostały zawarte umowy: o pełnienie funkcji sponsora emisji oraz agenta płatniczego ze spółką pod firmą **NWAJ Dom Maklerski S.A.** z siedzibą w Warszawie dla papierów wartościowych Emitenta o kodach ISIN:

- 1) PLO150700014;
- 2) PLO150700022;

Instrumenty powyższe na dzień podpisania umów przechowywane są na koncie przejściowym w NWAJ Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Intencją ED invest S.A., oraz NWAJ jest dokonanie przeniesienia Instrumentów z kont przejściowych prowadzonych w KDPW dla NWAJ na konta NWAJ jako nowego sponsora emisji w dniu 13 kwietnia 2022 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Administratorem zabezpieczeń została ustanowiona spółka pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa) zgodnie z zawartymi umowami w dniu 04 października 2019 roku.

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

W okresie pierwszego kwartału 2022 roku nie dokonano wypłaty ale rekomendowano do wypłaty dywidendę.

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2022 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Pozwolenie na budowę

W ramach inwestycja o nazwie:

- „GOCLAW - WILGA” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński budynek C powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu na części działki ew. nr 3/16, 3/65 z obrębem 3-06-07, dzielnica Praga Południe ze 119 mieszkaniami, którego realizacja została zaplanowana na II kwartał 2022 rok. Obecnie w dniu 08 kwietnia 2022 roku Decyzją 62/22 Spółka uzyskała prawomocne zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę.

- „WILGA” przy ul. Umińskiego powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i części parteru, na działkach ew. nr 47/12 i 47/13 z obrębem 3-06-06, dzielnica Praga Południe ze 172 mieszkaniami, którego realizacja została zaplanowana na koniec II kwartału 2022 roku. Obecnie w dniu 10 maja 2022 roku Decyzją 79/PRD/2022 Spółka uzyskała prawomocne zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu, projektu architektonicznego budowlanego i pozwolenie na budowę

Umowa o pełnienie funkcji sponsora emisji oraz agenta płatniczego

W dniu 06 kwietnia 2022 r. zostały zawarte umowy: o pełnienie funkcji sponsora emisji oraz agenta płatniczego ze spółką pod firmą **NWAI Dom Maklerski S.A.** z siedzibą w Warszawie dla papierów wartościowych Emitenta o kodach ISIN:

- 1) PLO150700014;
- 2) PLO150700022;

Instrumenty powyższe na dzień podpisania umów przechowywane są na koncie przejściowym w NWAI Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Intencją ED invest S.A., oraz NWAI jest dokonanie przeniesienia Instrumentów z kont przejściowych prowadzonych w KDPW dla NWAI na konta NWAI jako nowego sponsora emisji w dniu 13 kwietnia 2022 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Umowa o budowę

W dniu 12 kwietnia 2022 roku Spółka podpisała Umowę z HOCHTIEF POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie na realizację inwestycji pn. „Pasaż Aniński budynek C” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu na terenie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego na działce o nr ew. 3/65 i 3/16 z obrębem 3-06-07. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

Uchwały ZWZ zatwierdzenie sprawozdań oraz podział zysku za rok 2021

W dniu 26 kwietnia 2022 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A.

Uchwałą nr 4 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2021, Uchwałą nr 5 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2021,

Uchwałą nr 6 ZWZ postanowiło podzielić zysk netto za rok obrotowy 2021 w kwocie 8 764 043,36 PLN w następujący sposób:

- część zysku w kwocie 6 044 703,50 zł, tj. 0,61 zł na 1 akcję – na dywidendę dla akcjonariuszy,
- część zysku w kwocie 65 000,00 zł na wypłatę wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki, stosownie do art. 392
- część zysku w kwocie 2 654 339,86 zł na kapitał rezerwowany.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę 3 963 740,00 zł, tj. 0,40 na 1 akcję z kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysków lat poprzednich.

Łączna kwota przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy wyniesie 10 008 443,50 zł, tj. 1,01 zł na 1 akcję.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy zostanie ustalona według stanu na 04 maja 2022 r., zaś wypłata dywidendy nastąpi w dniu 11 maja 2022 roku.

W dniu 11 maja 2022 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 kwietnia 2022 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2021 (opis w pozycji Uchwały ZWZ zatwierdzenie sprawozdań oraz podział zysku za rok 2021). Prawo do dywidendy przysługiwało 9 909 350 akcjom, gdyż 2 477 337 akcji będących w posiadaniu Spółki, nie uczestniczyło w podziale zysku.

Zabezpieczenie należytego wykonania robót

27 kwietnia 2022 roku Hochtief Polska S.A. przedłożył Gwarancję bankową należytego wykonania robót nr 9340.80.0004218-00 wraz z Aneks nr 1 z dnia 04 maja 2022 roku na kwotę 2 302 tys. PLN w związku z zawartą Umową z dnia 12 kwietnia 2022 roku na realizację inwestycji „Pasaż Aniński budynek C” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu na terenie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego na działce o nr ew. 3/65 i 3/16 z obrębem 3-06-07, ważną do 29 stycznia 2024 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Trzeci wykup przymusowy wyemitowanych obligacji serii D i E.

W dniu 28 kwietnia 2022 roku Spółka dokonała trzeciego wcześniejszego przymusowego wykupu obligacji na kwotę 748 tys. PLN tj. 520 tys. PLN serii D i 228 tys. PLN serii E. Przedterminowy przymusowy wykup w ramach okresowej amortyzacji, w ilości stanowiącej 10% łącznej liczby pierwotnie wyemitowanych obligacji przypadał na ostatni dzień X okresu odsetkowego.

Pismo o zwiększenie wartości umowy.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku Hochtief Polska S.A. wykonujący inwestycję „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D złożył pismo, w który wystąpił z informacją o ujawnieniu niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych co spowodowała przekroczenie założonego budżetu o 900 tys. PLN. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich związanych z wykonawstwem dlatego pomimo zgłoszonej przez wykonawcę propozycji wzrostu ceny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie widzi zagrożenia dla harmonogramów robót i terminów wykonania.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2022.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrzc	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
ED invest S.A.*	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PKO TFI **	938 752	46 938	7,58%	8,07%
Akcjonariusze drobni	1 310 027	65 501	10,58%	10,08%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

* Spółka posiada akcje własne, których udział w kapitale ogółem stanowi 20%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonywania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

** Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 26.04.2022 roku

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji poprzedniego raportu	Zmiana stanu
Zofia Egjerska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrz	3 585 650	3 585 650	-
Robert Fiołek*	78 728	78 728	-
Razem	7 739 299	7 739 299	-

* na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości akcji z dnia 11.05.2022 roku

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

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

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

WNIESIENIE DO SADU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆ MILONÓW OSIEMSET SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIESCI

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

TRZY ZŁOTE), KRÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XXVI GC 245/17.

W dniu 3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn.. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘCDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚCZDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, KTÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M.ST.WARSZAWY WYDZIAŁ XVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XVI GC 4026/19 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: VIII GC 4725/14 ORAZ IX GC 4567/18)

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

Stan sprawy: Sprawa w toku.

28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNC 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn.. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy).

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SADEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ XVIII GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH POD SYGNATURĄ AKT: XVIII GUP 98/20 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: X GUP 4/11 ORAZ XIX GUP 2/19)

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI PP-U REDOX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI

Zgodnie z postanowieniem z dnia 26 maja 2021 roku którym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka w osobie Tycjana Saltarskiego oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 113/2021 (6258) poz. 38174..

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

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

- roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem).
- roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych inwestycji. W zakresie solidarnej odpowiedzialności Spółki za te roszczenia na podstawie przepisu art. 647¹ k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy, jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości);

- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego Redox Sp. z o. o. pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka nie miała istotnych transakcji z innymi podmiotami poza Zarządem i Radą Nadzorczą.

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

W pierwszym kwartale 2022 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 2022 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 16 855 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2021 roku 14 792 tys. PLN tj. 100% przychód ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I kwartału 2021 uległy zwiększeniu o 2 063 tys. PLN tj. o 12 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2022 roku wyniósł 3 603 tys. PLN, w analogicznym okresie 2021 roku wynosiły 6 280 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży zmalał w porównaniu do pierwszego kwartału 2021 roku o 2 677 tys. PLN, tj. o 43%.

Zysk z działalności operacyjnej za pierwszy kwartał 2022 roku wyniósł 1 907 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2021 4 317 tys. PLN tj. zmalał 2 410 tys. PLN tj. o 56%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 75 tys. PL, porównywalnym okresie 2021 roku 107 tys. PLN.

Zysk netto za pierwszy kwartał 2021 roku wyniósł 1 832 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2021 roku 3 888 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2022 roku wyniósł 48 659 tys. PLN, na koniec 2021 roku wyniósł 37 751 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2021. Utrzymujący się niski poziom wskaźnika potwierdza utrzymującą się samodzielności finansową przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Wskaźnik płynność finansowej Spółki na 31 marca 2022 roku pozostał na poziomie wskaźnika prezentowanego na koniec 2021 roku, pomimo to utrzymuje się na wysokim poziomie. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany.

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

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 1 KWARTALE 2022

Działalność Spółki w pierwszym kwartale 2022 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap., Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C, Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D oraz Iskra etap I bud. A, Wilga VII zad. 8.

Spółka konsekwentnie realizuje założone plany dotyczące realizacji kolejnych inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka przygotowuje do realizacji dwie kolejne inwestycje: „Wilga – Gocław” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Pasaż Aniński budynek C oraz „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB.

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

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

LISTA WIERZYTELNOŚCI REDOX

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

RYZYKO COVID 19

W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność. ED invest wypracował zysk na kwotę 1 092 tys. PLN, który w porównaniu do zysku roku pierwszy kwartał 2021 jest niższy o 2 796 tys. PLN. Spadek wyniku nie jest spowodowany wpływem Covid, a tokiem realizacji dwu inwestycji, które na dzień 31 marca 2022 roku miały niższy stopień zaawansowania (średnio 54,3 %). Spółka nadal utrzymuje wskaźnik zadłużenia na niskim poziomie. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się, a także biorąc pod uwagę spadek koniunktury co niezmiennie ma odzwierciedlenie w dobrej sytuacji finansowej Spółki

Pomimo zniesienia stanu pandemii, nadal jest ryzyko kolejnych fali wirusa co upewnia, że nadal należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów, głównie z uwagi na nadal utrzymujące się wydłużenie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, na wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka na bieżąco śledzi ryzyko i reaguje na wszelkie zagrożenia dot. realizacji projektów tak w zakresie dostaw materiałów, procedur administracyjnych jak również personelu wykonawczego. Inwestycje nadal są prowadzone przy zastosowaniu wszelkich środków zabezpieczających przeciw Covid, a w sytuacjach zagrożenia przygotowane są do wdrożenia sprawdzone procedury zapewnienia ciągłej pracy prowadzonych inwestycji.

W obszarze sprzedaży ED invest S.A. z powodzeniem stosuje przyjazne dla klientów rozwiązania i procedury, które zapewniają bezpieczną współpracę i kontakt z klientem przy zachowaniu zasad ostrożności i zabezpieczeń.

Sytuacja wywołana pandemią miała wpływ na wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, a nawet wycofywanie się niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Ryzyko występowania kolejnych fali pandemii może mieć wpływ na dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków.

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

Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko Covid-19 można określić nadal jako niskie. Zarząd Spółki nie widzi istotnego wpływu na brak kontynuacji działalności.

SYTUACJA OGÓLNA

W pierwszym kwartale 2022 roku utrzymał się już wcześniej obserwowanego wzrostu cen mieszkań uwzględniający wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Materiały budowlane i robocizna stanowią zasadniczy koszt budowy każdej inwestycji mieszkaniowej dlatego też ich tendencje cenowe mają podstawowe znaczenie dla kształtowania się stawek metra kwadratowego mieszkań. Sytuacja na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w pierwszym kwartale 2022 roku jako niestabilna wpłynęła i wpłynie również na zawierane przez ED invest umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań. Uzyskano naturalną dodatnią korelację pomiędzy cenami metra kwadratowego lokali, a kosztami budowy.

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

Pewien procent pracowników budowlanych to obywatele z Ukrainy zatrudnionych na polskich budowach odeszło z pracy. Wykonawca inwestycji realizowanych dla ED invest S.A. nie miał wysokiego procentu zatrudnienia pracowników z Ukrainy tym samym odejście z pracy części z nich nie wywołało problemu kadrowego. W zaistniałej sytuacji wykonawca podjął działania w celu zabezpieczenia braków kadrowych zatrudniając pracowników z Tadżykistanu i Gruzji. ED invest S.A. na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kolejnym czynnikiem, który w zaistniałej sytuacji ma istotny wpływ na branżę budowlaną jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów hutniczych oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego. Obecnie realizowane przez ED invest inwestycje w większości mają zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca dużą ich część zakupił ze znacznym wyprzedzeniem co zapewnia realizację robót, szczególnie dla inwestycji „Wilga VI”, której zaawansowanie wynosi 80%. W kwestii inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński wykonawca wystąpił z informacją o ujawnieniu niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych co spowodowała przekroczenie założonego budżetu i konieczność zwiększenia wartości Umowy o 900 tys. PLN. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich związanych z wykonawstwem dlatego pomimo zgłoszonej przez wykonawcę propozycji wzrostu ceny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie widzi zagrożenia dla harmonogramów robót i terminów wykonania.

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

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

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

Z informacji oficjalnych wynika, że w pierwszym kwartale 2022 roku w porównaniu do czwartego kwartału roku 2021 inflacja wzrosła o 3,8%, a w samym w marcu wskaźnik inflacji wynosił 11% zaś przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania są nie do określenia.

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

ED invest w pierwszym kwartale 2022 roku nie ocenia tempa sprzedaży, gdyż z ofertą nowej realizacji weszła dopiero 08 maja 2022 roku, obserwując zainteresowanie, a potwierdzenie sytuacji nastąpi dopiero pod koniec drugiego kwartału 2022 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Jolanta Szewczyk Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 18 maja 2022 roku