

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 LIPCA 2011 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2011 ROKU

WARSZAWA, DNIA 7 LISTOPADA 2011 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU	15
1. INFORMACJE OGÓLNE	15
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	15
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	15
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	26
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	26
5.1 ZASTOSOWANIE MSSF PO RAZ PIERWSZY	26
5.2 ZYSK NA AKCJĘ	44
5.3 SEGMENTY OPERACYJNE	44
5.4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	44
5.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	47
5.6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	49
5.7 KAPITAŁ PODSTAWOWY	49
5.8 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	49
5.9 REZERWY	50
5.10 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE	52
5.11 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	53
5.12 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	54
5.13 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	56
5.14 ZATRUDNIENIE	56
5.15 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	56
5.16 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	60
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2011 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH	61
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	63
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	64
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE	64
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2011 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	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 JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI	66
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	66
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	67
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.	67
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	68
A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA,	68
B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODREBNIEM W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;.....	68
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	68
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	69
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	69
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	70

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010
Aktywa				
Aktywa trwałe	1 200	750	1 741	865
Wartości niematerialne	1	3	1	2
Wartość firmy				
Rzeczowe aktywa trwałe	432	509	464	470
Nieruchomości inwestycyjne				
Inwestycje w jednostkach zależnych				
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych				
Należności	250	238	244	242
Pożyczki udzielone				
Pochodne instrumenty finansowe				
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	517		1 032	151
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
Aktywa obrotowe	75 430	86 520	148 713	119 895
Zapasy	7 253	4 091	4 374	4 053
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20 359	76 325	109 028	95 545
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 213	3 348	1 041	572
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych				
Pożyczki udzielone				
Pochodne instrumenty finansowe				
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 501	2 695	32 079	19 641
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 104	61	2 191	84
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa razem	76 630	87 270	150 454	120 760

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.20 11	na dzień 30.09.20 10	na dzień 30.06.20 11	na dzień 31.12.20 10
Pasywa				
Kapitał własny	45 076	22 367	44 348	42 196
Kapitał podstawowy	635	500	635	635
Akcje / udziały własne				
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	55 083	25 321	55 083	44 637
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających				
Pozostałe kapitały				
Zyski zatrzymane	-10 642	-3 454	-11 370	-3 076
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 428	-9 024	-15 428	-9 024
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 786	5 570	4 058	5 948
Zobowiązania	31 554	64 903	106 106	78 564
Zobowiązania długoterminowe	3 229	39 490	9 592	10 297
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 597	3 318	2 033	2 887
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	104	215	134	189
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	401	2 266	1 503	2 570
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 097	3 372	5 892	4 621
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	30	26	30	30
Pozostałe rezerwy długoterminowe				
Dotacje rządowe				
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		30 293		
Zobowiązania krótkoterminowe	28 325	25 413	96 514	68 267
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 750	507	1 458	583
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	113	190	112	119
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	7 403	6 022	1 532	4 394
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	8 571	13 710	9 445	13 214
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	3 865			
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 958	4 844	6 949	4 796
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	92		92	92
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	140	21	21
Dotacje rządowe				
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	559		76 905	45 048
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży				
Pasywa razem	76 630	87 270	150 454	120 760

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastająco 01.01.2011 do 30.09.2011	III kwartał 01.07.2010 do 30.09.2010	III kwartały narastająco 01.01.2010 do 30.09.2010
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	7 826	21 298	10 192	32 309
- od jednostek powiązanych				
Przychody ze sprzedaży produktów				
Przychody ze sprzedaży usług	7 826	21 249	10 192	32 274
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		49		35
Koszt własny sprzedaży	5 869	12 806	7 074	22 205
- od jednostek powiązanych				
Koszt sprzedanych produktów				
Koszt sprzedanych usług	5 869	12 582	7 053	22 098
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		224	21	107
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 957	8 492	3 118	10 104
Koszty sprzedaży	160	336	515	1 847
Koszty ogólnego zarządu	1 484	3 707	1 171	2 766
Pozostałe przychody operacyjne	52	253	1	1 627
Pozostałe koszty operacyjne	12	32	5	10
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności				
Koszty restrukturyzacji				
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	353	4 670	1 428	7 108
Przychody finansowe	356	739	72	148
Koszty finansowe	396	648	144	146
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	313	4 761	1 356	7 110
Podatek dochodowy	-415	-25	84	1 540
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	728	4 786	1 272	5 570
<i>Działalność zaniechana</i>				
Strata netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto	728	4 786	1 272	5 570

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastająco 01.01.2011 do 30.09.2011	III kwartał 01.07.2010 do 30.09.2010	III kwartały narastając o 01.01.2010 do 30.09.2010
Zysk (strata) netto				
Inne całkowite dochody	728	4 786	1 272	5 570
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:				
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych				
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego				
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:				
- dochody (straty) ujęte w okresie w innych dochodach całkowitych				
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego				
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych				
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą				
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych				
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności				
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych				
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu				
Całkowite dochody	728	4 786	1 272	5 570

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2011 ROKU DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski/straty z tytułu zaliczanych	Razem
Saldo na dzień 01.07.2011	635	55 083					-11 370	44 348
Przejęcie na MSR/MSSF								0
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	55 083	0	0	0	0	-11 370	44 348
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2011	0	0	0	0	0	0	728	728
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)								0
Wycena opcji (program płatności akcji)								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2011 roku							728	728
Pozostałe zmiany								
Inne całkowite dochody:								0
Przeszacowanie środków trwałych								0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży								0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych								0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą								0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych								0
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności								0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych								0
Razem całkowite dochody								0
Przeniesienie do zysków zaliczanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								0
Saldo na dzień 30.09.2011	635	55 083	0	0	0	0	-10 642	45 076

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2011 ROKU DO 30.09.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2011	635	44 637					12 352	57 624
Przejęcie na MSR/MSSF							-15 428	-15 428
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	0	0	0	0	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2011	0	10 446	0	0	0	0	-7 566	2 880
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)								0
Wycena opcji (program płatności akcji)								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								0
Dywidendy							-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		10 446					-10 446	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2011 roku							4 786	4 786
Pozostałe zmiany								
Inne całkowite dochody:								0
Przeszacowanie środków trwałych								0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży								0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych								0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą								0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych								0
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności								0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych								0
Razem całkowite dochody								0
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								0
Saldo na dzień 30.09.2011	635	55 083	0	0	0	0	-10 642	45 076

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07.2010-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.07.2010 ROKU DO 30.09.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny zabezpieczających przepływów	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.07.2010	500	25 321					7 920	33 741
Przejęcie na MSR/MSSF							-12 646	-12 646
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	500	25 321	0	0	0	0	-4 726	21 095
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.07.-30.09.2010	0	0	0	0	0	0	1 272	1 272
Emitacja akcji								0
Emitacja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcyjnej)								0
Wycena opcji (program płatności akcyjnej)								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.07. do 30.09.2010 roku								0
Pozostałe zmiany							1 272	1 272
Inne całkowite dochody:								0
Przeszacowanie środków trwałych								0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży								0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych								0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą								0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych								0
Udziały w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności								0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych								0
Razem całkowite dochody								0
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)								0
Saldo na dzień 30.09.2010	500	25 321	0	0	0	0	-3 454	22 367

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2010 ROKU DO 30.09.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2010	500	16 001					9 320	25 821
Przejęcie na MSR/MSF							-9 024	-9 024
Bilans otwarcia wg MSR/MSF	500	16 001	0	0	0	0	296	16 797
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2010	0	9 320	0	0	0	0	-3 750	5 570
Emisja akcji								0
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)								0
Wycena opcji (program płatności akcjami)								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		9 320					-9 320	0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.09.2010 roku							5 570	5 570
Pozostałe zmiany								0
Inne całkowite dochody:								0
Przeszacowanie środków finansowych								0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży								0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych								0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą								0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych								0
Udział w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności								0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych								0
Razem całkowite dochody								0
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków finansowych)								0
Saldo na dzień 30.09.2010	500	25 321	0	0	0	0	-3 454	22 367

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2010 ROKU DO 31.12.2010 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2010	500	16 001					9 320	25 821
Przejęcie na MSR/MSSF							-9 024	-9 024
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	500	16 001	0	0	0	0	296	16 797
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2010	135	28 636	0	0	0	0	-3 372	25 399
Emisja akcji	135	20 153						20 288
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)		9 320					-9 320	0
Wycena opcji (program płatności akcjami)								0
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z mniejszością)								0
Dywidendy								0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał								0
Razem transakcje z właścicielami								0
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2010 roku							5 948	5 948
Pozostałe zmiany		-837						-837
Inne całkowite dochody:								0
Przeszacowanie środków trwałych								0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży								0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych								0
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą								0
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych								0
Udziały w innych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności								0
Podatek dochodowy odnoszący się do składników innych dochodów całkowitych								0
Razem całkowite dochody								0
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeliczanych środków trwałych)								0
Saldo na dzień 31.12.2010	635	44 637	0	0	0	0	-3 076	42 196

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	III kwartał 01.07.2011 do 30.09.2011	III kwartały narastająco 01.01.2011 do 30.09.2011	III kwartał 01.07.2010 do 30.09.2010	III kwartały narastająco 01.01.2010 do 30.09.2010
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
Zysk przed opodatkowaniem	313	4 761	1 356	7 110
Korekty:	2 020	345	1	43
Amortyzacja wartości niematerialnych		1		1
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy				
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych				
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	36	118	29	74
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-17		-6
(Zysk) strata na sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (przeznaczonych do obrotu)				
Zyski (straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej				
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej				
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych				
Odsetki	78	243	-28	-26
Naliczone do wypłaty dywidendy	1 906			
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 333	5 106	1 357	7 153
Zmiana stanu zapasów	-2 879	-3 200	-256	-447
Zmiana stanu należności	75 491	61 537	-9 868	-34 304
Zmiana stanu zobowiązań	2 904	-2 641	-2 750	4 915
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-76 265	-46 516	9 966	20 346
Inne korekty				
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	1 584	14 286	-1 551	-2 337
Zapłacony podatek dochodowy				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 584	14 286	-1 551	-2 337
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych				-4
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		-77		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		17		47
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				
Wydatki na nabycie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Wydatki na nabycie aktywów finansowych				

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przeznaczonych do obrotu				
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu				
Wydatki na nabycie jednostek zależnych				
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych				
Wydatki inne - dopłata do kapitału				
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych				
Pożyczki udzielone				
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych				
Otrzymane odsetki				
Otrzymane dywidendy				
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	0	-60	0	43
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji				
Nabycie akcji własnych				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
Spłaty obligacji				
Spłaty odsetek od obligacji				
Wykup dłużnych papierów wartościowych				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek			3 860	3 860
Spłaty kredytów i pożyczek	-146	-146		
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-71	-199	-3	-3
Wpływy z tytułu odsetek od lokat				
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-33	-95	-54	-81
Odsetki zapłacone	-6	-20	-5	-7
Dywidendy wypłacone	-1 906	-1 906		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 162	-2 366	3 798	3 769
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-578	11 860	2 247	1 475
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	32 079	19 641	448	1 220
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31 501	31 501	2 695	2 695

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała 07 marca 2000 roku. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED Invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Zarząd Spółki pracował w składzie: Pani Zofia Egierska jako Prezes, Pan Jerzy Dyrz, Pan Marek Uzdowski, Pan Zbigniew Wasilewski jako Wiceprezesa.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED INVEST 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. Z uwagi na znaczne zaawansowanie budowy nie odnotowano w tym roku wpływu tego okresu na zainteresowanie sprzedażą. Jednocześnie obserwuje się znaczący wzrost popytu na mieszkania w każdym przypadku rozpoczęcia inwestycji w nowej atrakcyjnej lokalizacji oraz w czasie dużego zaawansowania robót budowlanych.

3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Raport za III kwartał 2011 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r. Nr 33 poz. 259 z późn. zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzenia Komisji Europejskiej.

ED Invest S.A. prowadzi księgi rachunkowe według MSR/MSSF od 1 stycznia 2011 roku, zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Nr 20 z dnia 22 czerwca 2011 roku (raport bieżący nr 19/2011).

Data przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku.

Pierwszym sprawozdaniem finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF jest sprawozdanie za okres 01.01.2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Zgodnie z MSSF 1 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w taki sposób, jak gdyby Spółka zawsze stosowała MSSF.

Skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał 2011 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych. Spółka sporządzała dotychczas swoje sprawozdania finansowe zgodnie z PSR. Z dniem 1 stycznia 2011 roku sprawozdania finansowe ED Invest S.A. sporządzane są zgodnie z MSR/MSSF na podstawie art.45. ust.1a ustawy o rachunkowości. Decyzja została podjęta w celu doprowadzenia do tego, aby zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o wpływie transakcji, innych zdarzeń i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy, czy też przepływy pieniężne Spółki były bardziej przydatne, wiarygodne i porównywalne z sytuacją innych spółek publicznych, których znacząca większość sporządza swoje sprawozdania zgodnie z MSSF.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Wartości niematerialne i prawne

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Instrumenty finansowe

Pożyczki i należności - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku (różnica do kategorii aktywów utrzymywanych do terminu zapadalności) Jednostka nie ma obowiązku wykazywać intencji utrzymania do terminu zapadalności (różnica do kategorii aktywów utrzymywanych do terminu zapadalności) - wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości użytkowej. Rozchód zapasów wycenia się metodą FIFO za wyjątkiem :

- grunty - według udziału w nieruchomości
- produkty gotowe: mieszkania, lokale użytkowe, garaże - według udziału w nieruchomości.

Należności

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

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

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

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

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

Środki pieniężne

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czek i weksle obce i

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Kapitał własny

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

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

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

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

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

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

W kapitale własnym ujmowane są również wykryte w bieżącym roku obrotowym, a popełnione w poprzednich błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 odprawy emerytalne, koszty restrukturyzacji, odszkodowania, inne zobowiązania.

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

Zobowiązania

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

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

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Inwestycje 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 ryczałtowe koszty realizacji kontraktu, a następnie ustala się relację wycenionych prac w stosunku do wartości kontraktu ogółem.

Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Leasing operacyjny

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

Leasing finansowy

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

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

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

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

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągальności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowe standardy i interpretacje

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które spółka zastosowała w bieżącym roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na skrócone sprawozdanie finansowe:

- Zmiana do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych (znowelizowany w listopadzie 2009) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 roku lub później,
- Zmiany do KIMSF 14 MSR 19 Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później,
- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez RMSR lub KIMSF, a nie weszły jeszcze w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie statych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.

Zarząd spółki nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez spółkę zasady (politykę) rachunkowości.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W dniu 25 lipca 2011 roku Zarząd Spółki ED invest S.A. podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki rachunkowości z dniem 01 stycznia 2011 roku w związku z przejściem na MSR/MSSF.

5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

5.1 ZASTOSOWANIE MSSF PO RAZ PIERWSZY

Przejście na MSSF: Wpływ na kapitały na 01 stycznia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	6 843	-6 401	442	
I	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne			0	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	192	0	192	
1	Środki trwałe	192	0	192	
a	grunty			0	
b	grunty kopaliniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25		25	
d	urządzenia techniczne i maszyny	9		9	
e	środki transportu	158		158	
2	Środki trwałe w budowie			0	
III	Inwestycje długoterminowe	0	225	225	
1	Nieruchomości inwestycyjne			0	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0	225	225	
a	w jednostkach stowarzyszonych			0	
b	w jednostkach zależnych			0	
c	w pozostałych jednostkach			0	
d	Inne inwestycje długoterminowe			0	
e	Należności długoterminowe - kaucje		225	225	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 651	-6 626	25	2
B	AKTYWA OBROTOWE	40 230	10 112	50 342	
I	Zapasy	2 855	789	3 644	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 855		2 855	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		789	789	3
5	Produkty gotowe i półprodukty			0	
II	Należności krótkoterminowe	36 155	9 323	45 478	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		44 443	44 443	4
2	Należności z tytułu dostaw i usług	537		537	
3	Należności pozostałe	35 618	-35 120	498	
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia	34 916	-34 820	96	6

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
	w tym: zaliczki na dostawy				
	w tym: inne	702	-300	402	5
4	Należności z tytułu odsetek				
5	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych				
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 220	0	1 220	
1	Pożyczki krótkoterminowe			0	
2	Papiery wartościowe			0	
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 220		1 220	
IV	Aktywa trwale przeznaczone do zbycia			0	
AKTYWA RAZEM		47 073	3 711	50 784	

A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	25 821	-9 024	16 797	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych			0	
II	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	25 821	-9 024	16 797	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	500		500	
2	Kapitał zapasowy	16 001		16 001	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			0	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0	
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			0	
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			0	
5	Zyski zatrzymane		-1 063	-1 063	7
6	Zysk (strata) netto	9 320	-7 961	1 359	8
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	11 916	1 575	13 491	
I	Zadłużenie długoterminowe	9 993	1 615	11 608	
1	Pożyczki i kredyty bankowe			0	
2	Leasing finansowy	10		10	
3	Kaucje długoterminowe		1 615	1 615	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 983		9 983	
II	Rezerwy długoterminowe	1 923	-40	1 883	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26		26	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczone	1 897	-40	1 857	10
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	9 336	11 160	20 496	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	46	0	46	
1	Pożyczki i kredyty bankowe			0	
2	Leasing finansowy	46		46	
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	141	0	141	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych			0	
2	Pozostałe rezerwy	141		141	
2	Pozostałe zobowiązania	9 149	11 160	20 309	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 563		2 563	
b	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną		13 119	13 119	11
c	Zobowiązania pozostałe	6 586	-1 959	4 627	12

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
d	Zobowiązania z tytułu odsetek			0	
e	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			0	
f	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	PASYWA RAZEM	47 073	3 711	50 784	

Opis:

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 - Odwrócenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej

Korekta nr 4 - przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 5 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej

Korekta nr 6 - Na wartość korekty składają się:

- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
- przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
- przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną

Korekta nr 7 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 9 - Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej i zdyskontowanie

Korekta nr 10 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 11 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną

Korekta nr 12 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Wplyw na kapitały na 30 września 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	13 248	-12 498	750	
I	Wartości niematerialne i prawne	3	0	3	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne	3		3	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	509	0	509	
1	Środki trwałe	509	0	509	
a	grunty			0	
b	grunty kopalniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22		22	
d	urządzenia techniczne i maszyny	3		3	
e	środki transportu	484		484	
2	Środki trwałe w budowie			0	
III	Inwestycje długoterminowe	0	238	238	
1	Nieruchomości inwestycyjne			0	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0	238	238	
a	w jednostkach stowarzyszonych			0	
b	w jednostkach zależnych			0	
c	w pozostałych jednostkach			0	
d	Inne inwestycje długoterminowe			0	
e	Należności długoterminowe - kaucje		238	238	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 736	-12 736	0	2
B	AKTYWA OBROTOWE	76 393	10 127	86 520	
I	Zapasy	2 854	1 237	4 091	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 854		2 854	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		1 237	1 237	3
5	Produkty gotowe i półprodukty			0	
II	Należności krótkoterminowe	70 844	8 890	79 734	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		76 325	76 325	4
2	Należności z tytułu dostaw i usług	2 552		2 552	
3	Należności pozostałe	68 292	-67 435	857	
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67 196	-67 135	61	6
	w tym: zaliczki na dostawy				
	w tym: inne	1 096	-300	796	5
4	Należności z tytułu odsetek				
5	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			0	
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 695	0	2 695	
1	Pożyczki krótkoterminowe			0	
2	Papiery wartościowe			0	
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 695		2 695	
IV	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia			0	
AKTYWA RAZEM		89 641	-2 371	87 270	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	35 505	-13 138	22 367	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych			0	
II	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu	35 505	-13 138	22 367	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	500		500	
2	Kapitał zapasowy	25 321		25 321	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			0	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0	
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			0	
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			0	
5	Zyski zatrzymane		-9 024	-9 024	7
6	Zysk (strata) netto	9 684	-4 114	5 570	8
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	39 936	-446	39 490	
I	Zadłużenie długoterminowe	34 154	1 938	36 092	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	3 861	-543	3 318	
2	Leasing finansowy		215	215	
3	Kaucje długoterminowe		2 266	2 266	9
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30 293		30 293	
II	Rezerwy długoterminowe	5 782	-2 384	3 398	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	26		26	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczony	5 756	-2 384	3 372	10
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	14 200	11 213	25 413	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	511	186	697	
1	Pożyczki i kredyty bankowe		507	507	
2	Leasing finansowy	511	-321	190	
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	140	0	140	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych			0	
2	Pozostałe rezerwy	140		140	
2	Pozostałe zobowiązania	13 549	11 027	24 576	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6 022		6 022	
b	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną		13 710	13 710	11
c	Zobowiązania pozostałe	7 527	-2 683	4 844	12
d	Zobowiązania z tytułu odsetek			0	
e	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			0	
f	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
	PASYWA RAZEM	89 641	-2 371	87 270	

Opis :

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 -Odwrócenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej

Korekta nr 4 - Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 5 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej

Korekta nr 6 - Na wartość korekty składają się:

- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
- przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
- przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną

Korekta nr 7 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych, korekta leasingu

Korekta nr 9 - Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 10 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 11 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną

Korekta nr 12 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Wplyw na kapitały 31 grudnia 2010

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
A	AKTYWA TRWAŁE	17 226	-16 361	865	
I	Wartości niematerialne i prawne	2	0	2	
1	Wartość firmy			0	
2	Inne wartości niematerialne i prawne	2		2	
II	Rzeczowe aktywa trwałe	470	0	470	
1	Środki trwałe	470	0	470	
a	grunty			0	
b	grunty kopalniane			0	
c	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	21		21	
d	urządzenia techniczne i maszyny	2		2	
e	środki transportu	447		447	
2	Środki trwałe w budowie			0	
III	Inwestycje długoterminowe	0	242	242	
1	Nieruchomości inwestycyjne			0	
2	Długoterminowe aktywa finansowe	0	242	242	
a	w jednostkach stowarzyszonych			0	
b	w jednostkach zależnych			0	
c	w pozostałych jednostkach			0	
d	Inne inwestycje długoterminowe			0	
e	Należności długoterminowe - kaucje		242	242	1
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 684	-16 533	151	2
V	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	70	-70	0	3
B	AKTYWA OBROTOWE	110 285	9 610	119 895	
I	Zapasy	2 649	1 404	4 053	
1	Materiały			0	
2	Towary	2 649		2 649	
3	Części zamienne			0	
4	Produkcja w toku		1 404	1 404	4
5	Produkty gotowe i półprodukty			0	
II	Należności krótkoterminowe	87 995	8 206	96 201	
1	Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		95 545	95 545	5
2	Należności z tytułu dostaw i usług	105		105	
3	Należności pozostałe	87 890	-87 339	551	6
	w tym: krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 123	-87 039	84	7
	w tym: zaliczki na dostawy				
	w tym: inne	767	-300	467	6
4	Należności z tytułu odsetek				
5	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych				
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 641	0	19 641	
1	Pożyczki krótkoterminowe			0	
2	Papiery wartościowe			0	
3	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 641		19 641	
IV	Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia			0	
AKTYWA RAZEM		127 511	-6 751	120 760	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Lp.	Tytuł	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF	Nr korekty
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	57 624	-15 428	42 196	
I	Udziały akcjonariuszy mniejszościowych			0	
II	Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu	57 624	-15 428	42 196	
1	Kapitał (fundusz) podstawowy	635		635	
2	Kapitał zapasowy	44 637		44 637	
3	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			0	
4	Kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0	
a	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			0	
b	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			0	
5	Zyski zatrzymane		-9 024	-9 024	8
6	Zysk (strata) netto	12 352	-6 404	5 948	9
B	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	11 861	-1 564	10 297	
I	Zadłużenie długoterminowe	3 272	2 374	5 646	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	2 917	-30	2 887	10
2	Leasing finansowy	355	-166	189	11
3	Kaucje długoterminowe		2 570	2 570	12
4	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			0	
II	Rezerwy długoterminowe	8 589	-3 938	4 651	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	30		30	
2	Pozostałe rezerwy			0	
3	Rezerwa na podatek odroczony	8 559	-3 938	4 621	13
C	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	58 026	10 241	68 267	
I	Zadłużenie krótkoterminowe	641	61	702	
1	Pożyczki i kredyty bankowe	583		583	
2	Leasing finansowy	58	61	119	14
II	Część krótkoterminowa rezerw długotermin.	113	0	113	
1	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	92		92	
2	Pozostałe rezerwy	21		21	
2	Pozostałe zobowiązania	57 272	10 180	67 452	
a	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 394		4 394	
b	Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną		13 214	13 214	15
c	Zobowiązania pozostałe	7 830	-3 034	4 796	16
d	Zobowiązania z tytułu odsetek			0	
e	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych			0	
f	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45 048		45 048	
	PASYWA RAZEM	127 511	-6 751	120 760	

Opis :

Korekta nr 1 - Przeniesienie z innych należności krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 2 - Korekta aktywów na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 -Korekta ujęcia leasingu finansowego

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 4 -Odwrócenie wyceny kontraktów długoterminowych z działalności deweloperskiej

Korekta nr 5 - Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 6 - Przesunięcie należności długoterminowych z tytułu kaucji gwarancyjnej

Korekta nr 7 - Na wartość korekty składają się:

- korekta wyceny kontraktów długoterminowych,
- przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną,
- przesunięcie zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną

Korekta nr 8 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 9 - Korekta wyceny kontraktów długoterminowych, dyskonto kaucji gwarancyjnych, korekta leasingu finansowego

Korekta nr 10 - Wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia

Korekta nr 11 - Korekta leasingu finansowego

Korekta nr 12 - Przesunięcie z zobowiązań krótkoterminowych kaucji gwarancyjnej z uwzględnieniem dyskonta

Korekta nr 13 - Korekta rezerwy na odroczony podatek dochodowy związana z korektą wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 14 - Korekta leasingu finansowego

Korekta nr 15 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną

Korekta nr 16 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres 01.07.2010 do 30.09.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
	<i>Działalność kontynuowana</i>				
A	Przychody ze sprzedaży		10 666	-474	10 192
	- od jednostek powiązanych				
	Przychody ze sprzedaży produktów				
	Przychody ze sprzedaży usług	1	10 666	-474	10 192
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				
B	Koszt własny sprzedaży		5 825	1 249	7 074
	- od jednostek powiązanych				
	Koszt sprzedanych produktów				
	Koszt sprzedanych usług	2	5 804	1 249	7 053
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów		21		21
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		4 841	-1 723	3 118
	Koszty sprzedaży	3	2 630	-2 115	515
	Koszty ogólnego zarządu	4	634	537	1 171
	Pozostałe przychody operacyjne		1		1
	Pozostałe koszty operacyjne		5		5
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności				
	Koszty restrukturyzacji				
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 573	-145	1 428
	Przychody finansowe	5	5	67	72
	Koszty finansowe		144		144
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 434	-78	1 356
	Podatek dochodowy	6	-331	415	84
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 765	-493	1 272
	<i>Działalność zaniechana</i>				
	Strata netto z działalności zaniechanej				
G	Zysk (strata) netto		1 765	-493	1 272

Opis:

Korekta nr 1 – Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 – Korekta wyceny kontraktów długoterminowych (-325), zmiana prezentacji kosztów sprzedaży (1 574)

Korekta nr 3 – Zmiana prezentacji – przeniesienie do kosztów sprzedanych usług (-1 574) i kosztów zarządu (-541)

Korekta nr 4 – Zmiana prezentacji – przeniesienie z kosztów sprzedaży (541), korekta leasingu (-4)

Korekta nr 5 – Dyskonto kaucji (31), wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia (36)

Korekta nr 6 – Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 do 30.09.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
	<i>Działalność kontynuowana</i>				
A	Przychody ze sprzedaży		42 495	-10 186	32 309
	- od jednostek powiązanych				
	Przychody ze sprzedaży produktów				
	Przychody ze sprzedaży usług	1	42 460	-10 186	32 274
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		35		35
B	Koszt własny sprzedaży		23 420	-1 215	22 205
	- od jednostek powiązanych				
	Koszt sprzedanych produktów				
	Koszt sprzedanych usług	2	23 313	-1 215	22 098
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów		107		107
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 075	-8 971	10 104
	Koszty sprzedaży	3	10 564	-8 717	1 847
	Koszty ogólnego zarządu	4	2 550	216	2 766
	Pozostałe przychody operacyjne		1 627		1 627
	Pozostałe koszty operacyjne		10		10
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych				
	Koszty restrukturyzacji				
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7 578	-470	7 108
	Przychody finansowe	5	26	122	148
	Koszty finansowe		146		146
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 458	-348	7 110
	Podatek dochodowy	6	-2 226	3 766	1 540
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		9 684	-4 114	5 570
	<i>Działalność zaniechana</i>				
	Strata netto z działalności zaniechanej				
G	Zysk (strata) netto		9 684	-4 114	5 570

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych (-9.711), zmiana prezentacji kosztów sprzedaży (8.496)

Korekta nr 3 - Zmiana prezentacji przeniesienie do kosztów sprzedanych usług (-8.496) i kosztów zarządu (-221)

Korekta nr 4 - Zmiana prezentacji przeniesienie z kosztów sprzedaży (221), korekta leasingu (-5)

Korekta nr 5 -Dyskonto kaucji (86), wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia (36)

Korekta nr 6 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Przekształcenie rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
	<i>Działalność kontynuowana</i>				
A	Przychody ze sprzedaży		61 988	-10 434	51 554
	- od jednostek powiązanych				
	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	1	61 948	-10 434	51 514
	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		40		40
B	Koszt własny sprzedaży		44 010	-9 858	34 152
	- od jednostek powiązanych				
	Koszt sprzedanych produktów i usług	2	43 989	-9 858	34 131
	Koszt sprzedanych towarów i materiałów		21		21
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		17 978	-576	17 402
	Koszty sprzedaży		2 399		2 399
	Koszty ogólnego zarządu	3	3 923	-14	3 909
	Pozostałe przychody operacyjne		1 850		1 850
	Pozostałe koszty operacyjne		2 656		2 656
	Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności				
	Koszty restrukturyzacji				
D	Zysk (strata) z działalności operacyjnej		10 850	-562	10 288
	Przychody finansowe	4	97	167	264
	Koszty finansowe		1 966		1 966
	Pozostałe zyski (straty) z inwestycji				
E	Zysk (strata) przed opodatkowaniem		8 981	-395	8 586
	Podatek dochodowy	5	-3 371	6 009	2 638
F	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		12 352	-6 404	5 948
	<i>Działalność zaniechana</i>				
	Strata netto z działalności zaniechanej				
G	Zysk (strata) netto		12 352	-6 404	5 948

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 2 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 3 - Korekta leasingu finansowego

Korekta nr 4 -Dyskonto kaucji, wycena kredytu w skorygowanej cenie nabycia

Korekta nr 5 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Sprawozdanie z przeplywów pieniężnych za okres od 01.07.2010 do 30.09.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
A	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem		1 434	-78	1 356
	Korekty:		167	-166	1
	Amortyzacja wartości niematerialnych				0
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	1	28	1	29
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych				0
	Odsetki	2	139	-167	-28
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym		1 601	-244	1 357
	Zmiana stanu zapasów	3		-256	-256
	Zmiana stanu należności	4	201	-10 069	-9 868
	Zmiana stanu zobowiązań	5	-1 228	-1 522	-2 750
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6	-1 810	11 776	9 966
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej		-1 236	-315	-1 551
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-1 236	-315	-1 551
B	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	7	-238	238	0
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych				
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	8			0
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-238	238	0
C	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		3 860		3 860
	Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	9		-54	-54
	Odsetki zapłacone	10	-139	131	-8
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3 721	77	3 798
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		2 247	0	2 247
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		448		448
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 695		2 695

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta prezentacji - zaokrąglenia

Korekta nr 2 -Korekta prezentacji odsetek z działalności operacyjnej, wycena kredytu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 3 -Korekta wyceny kontraktów
długoterminowych

Korekta nr 4 -Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń
międzyokresowych czynnych, zdyskontowanie kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 5 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń
międzyokresowych, dyskonto kaucji

Korekta nr 6 -Przesunięcie należności i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń
międzyokresowych czynnych,

Korekta nr 7-10 -Korekta prezentacji

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2010 do 30.09.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
A	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem		7 458	-348	7 110
	Korekty:		195	-152	43
	Amortyzacja wartości niematerialnych		1		1
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych		74		74
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1		-6	-6
	Odselki	2	120	-146	-26
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym		7 653	-500	7 153
	Zmiana stanu zapasów	3		-447	-447
	Zmiana stanu należności	4	-2 408	-31 896	-34 304
	Zmiana stanu zobowiązań	5	4 853	62	4 915
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6	-11 969	32 315	20 346
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej		-1 871	-466	-2 337
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-1 871	-466	-2 337
B	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	7	-394	390	-4
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych				
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	8		47	47
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-394	437	43
C	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		3 860		3 860
	Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	9		-81	-81
	Odselki zapłacone	10	-120	110	-10
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej		3 740	29	3 769
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 475	0	1 475
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 220		1 220
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		2 695		2 695

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta prezentacji

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Korekta nr 2 -Korekta prezentacji odsetek z działalności operacyjnej, wycena kredytu

Korekta nr 3 -Korekta wyceny kontraktów długoterminowych

Korekta nr 4 -Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych, zdyskontowanie kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 5 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych, dyskonto kaucji

Korekta nr 6 -Przesunięcie należności i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 7-10 -Korekta prezentacji

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przejsie na MSSF: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010

Lp.	Tytuł	Nr korekty	Ustawa o rachunkowości wg formatu MSSF	Zmiana prezentacji na MSSF	MSSF
A	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>				
	Zysk netto przed opodatkowaniem		8 981	-395	8 586
	Korekty:		810	-651	159
	Amortyzacja wartości niematerialnych		2		2
	Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych		113		113
	(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-6		-6
	Odsetki	1	701	-651	50
	Udziały w zyskach (dywidendy)				
	Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym		9 791	-1 046	8 745
	Zmiana stanu zapasów	2	206	-615	-409
	Zmiana stanu należności	3	366	-51 118	-50 752
	Zmiana stanu zobowiązań	4	3 431	-383	3 048
	Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5	-17 235	52 290	35 055
	Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej		-3 441	-872	-4 313
	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-3 441	-872	-4 313
B	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>				
	Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	6	-394	390	-4
	Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych				
	Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	6	41	47
	Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-388	431	43
C	<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>				
	Wpływy netto z tytułu emisji akcji		19 451		19 451
	Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		3 500		3 500
	Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	8		-179	-179
	Odsetki zapłacone	9	-701	620	-81
	Środki pieniężne netto z działalności finansowej		22 250	441	22 691
D	Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		18 421	0	18 421
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		1 220		1 220
	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych				
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		19 641		19 641

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Opis :

Korekta nr 1 -Korekta prezentacji odsetek z działalności operacyjnej, wycena kredytu

Korekta nr 1 -Korekta prezentacji odsetek z działalności operacyjnej, wycena kredytu

Korekta nr 3 - Przesunięcie należności z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych, zdyskontowanie kaucji gwarancyjnych

Korekta nr 4 - Przesunięcie zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych, dyskonto kaucji

Korekta nr 5 -Przesunięcie należności i zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną z rozliczeń międzyokresowych czynnych

Korekta nr 6-9 -Korekta prezentacji

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.2 ZYSK NA AKCJĘ

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

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	III kwartał	III kwartały narastająco	III kwartał	III kwartały narastająco
	od 01.07.2011 do 30.09.2011	od 01.01.2011 do 30.09.2011	od 01.07.2010 do 30.09.2010	od 01.01.2010 do 30.09.2010
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	728	4 786	1 272	5 570
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	728	4 786	1 272	5 570
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705	12 705	12 705
z działalności kontynuowanej				
- podstawowy	0,06	0,38	0,10	0,44
- rozwodniony	0,06	0,38	0,10	0,44
z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
- podstawowy	0,06	0,38	0,10	0,44
- rozwodniony	0,06	0,38	0,10	0,44

5.3 SEGMENTY OPERACYJNE

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

5.4 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych i prawnych:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 30.09.2011 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku			2		2
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia					0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-1		-1
Pozostałe zmiany					0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2011 roku	0	0	1	0	1

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 30.09.2010 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku					0
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			4		4
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)					0
Pozostałe zmiany			-1		-1
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2010 roku	0	0	3	0	3

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 31.12.2010 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku					0
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia			4		4
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-2		-2
Pozostałe zmiany					0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	0	0	2	0	2

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 30.06.2011 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku			2		2
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych					0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia					0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)					0
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania					0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					0
Odwrocenie odpisów aktualizujących					0
Amortyzacja (-)			-1		-1
Pozostałe zmiany					0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2011 roku	0	0	1	0	1

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych i prawnych są oprogramowania komputerowe.

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

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości niematerialnych i prawnych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących.

Na dzień sporządzenia skróconego kwartalnego sprawozdania finansowego wartości niematerialne i prawne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.5 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2011 roku						0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku		21	2	447		470
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		6	14	57		77
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania						0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-1		-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						0
Odwrocenie odpisów aktualizujących		-3	-3	-111		-117
Amortyzacja (-)				3		3
Pozostałe zmiany						
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2011 roku	0	24	13	395	0	432

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.09.2010 roku						0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku		25	9	158		192
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia				432		432
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania						0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-41		-41
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						0
Odwrocenie odpisów aktualizujących		-3	-6	-65		-74
Amortyzacja (-)						0
Pozostałe zmiany						
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2010 roku	0	22	3	484	0	509

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 31.12.2010 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2010 roku		25	9	158		192
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia				432		432
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania						0
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-41		-41
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						0
Odwrocenie odpisów aktualizujących						0
Amortyzacja (-)		-4	-7	-102		-113
Pozostałe zmiany						0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2010 roku	0	21	2	447	0	470

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Za okres 01.01 do 30.06.2011 roku						0
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku		21	2	447		470
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych						0
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia		6	14	57		77
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)				-1		-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)						0
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)						0
Odwrocenie odpisów aktualizujących						0
Amortyzacja (-)		-2	-2	-78		-82
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2011 roku	0	25	14	425	0	464

Składniki rzeczowego majątku trwałego o wartości bilansowej nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym kwartalnym sprawozdaniem finansowym oraz w porównywalnych okresach ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

5.7 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 31.12.2010	na dzień 30.06.2011
Liczba akcji	12 705 054	10 000 000	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	500 000	635 253	635 253

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2010 roku	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2010 roku	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
emisja akcji serii B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
emisja akcji serii C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2010 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	

5.8 NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.9 REZERWY

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

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30		92	21	4621	4764
Zwiększenia rezerw					573	573
Zmniejszenia rezerw (-)				-21	-4	-25
Rezerwy utworzone				12		12
Rezerwy wykorzystane (-)					-4093	-4093
Rezerwy rozwiązane (-)						0
Pozostałe zmiany stanu rezerw				2		2
Stan rezerw na dzień 30.09.2011 roku, w tym:	30	0	92	14	1097	1233
- rezerwy długoterminowe	30				1097	1127
- rezerwy krótkoterminowe			92	14		106

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2010 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku	26			140	1857	2023
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)					1515	1515
Rezerwy utworzone						0
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)						0
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
Stan rezerw na dzień 30.09.2010 roku, w tym:	26	0	0	140	3372	3538
- rezerwy długoterminowe	26				3372	3398
- rezerwy krótkoterminowe			0	140		140

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2010 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2010 roku	26			140	1857	2023
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)						0
Rezerwy utworzone	4		92	21	2764	2881
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)				-140		-140
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
Stan rezerw na dzień 31.12.2010 roku, w tym:	30	0	92	21	4621	4764
- rezerwy długoterminowe	30				4621	4651
- rezerwy krótkoterminowe			92	21		113

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30		92	21	4621	4764
Zwiększenia rezerw						0
Zmniejszenia rezerw (-)						0
Rezerwy utworzone					1271	1271
Rezerwy wykorzystane (-)						0
Rezerwy rozwiązane (-)						0
Pozostałe zmiany stanu rezerw						0
Stan rezerw na dzień 30.06.2011 roku, w tym:	30	0	92	21	5892	6035
- rezerwy długoterminowe	30				5892	5922
- rezerwy krótkoterminowe			92	21		113

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.10 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010
Wobec jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:				
Poręczenie spłaty pożyczki i kredytu				
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych i innych				
Jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji razem	0	0	0	
Wobec jednostek pozostałych:				
Poręczenie spłaty pożyczki i kredytu				
Poręczenie spłaty zobowiązań handlowych i innych				
Poręczenie gwarancji kontraktowych				
Gwarancje należytego wykonania kontraktu				
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	4527	2704	1 617	2 704
Gwarancje				
Jednostki pozostałe razem	4527	2704	1 617	2 704
Zobowiązania warunkowe ogółem	4527	2704	1 617	2 704

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010
Wobec jednostek pozostałych:				
Weksel własny in blanco z tytułu prawidłowej realizacji umowy budowlanej		1300		1300
Hipoteka umowna zwykła na zabezpieczenie spłaty kredytu 3,5 mln PLN - wartość kredytu ujęta w bilansie				
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	1750		1750	1750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	1500		1500	1500
Jednostki pozostałe razem	3250	1300	3 250	4550
Zobowiązania warunkowe ogółem	3250	1300	3 250	4550

Zobowiązania warunkowe z tytułu zaciągniętego kredytu w 2010 roku w Banku Ochrony Środowiska na kwotę 3.500 tys. zł., termin spłaty do 23 sierpnia 2013 roku, odsetki płatne od 30 września 2010 roku, kapitał płatny od 30 września 2011 roku w 23 ratach, WIBOR 1M + 3,5 p. p.

- 1) Weksel własny In blanco Kredytobiorcy oraz deklaracja wekslowa
- 2) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w BOŚ S.A.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 3) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w DEUTSCHE Bank PBC
- 4) Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym prowadzonym w Banku Gospodarstwa Krajowego
- 5) Hipoteka umowna zwykła w kwocie 3.500 tys. PLN oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.750 tys. PLN na nieruchomości w Nowej Woli
- 6) Hipoteka łączna na lokalach mieszkaniowych o wartości z wyceny min. 1.500 tys. PLN, wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010
<i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i>				
Otrzymań gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora		1032		1032
Zobowiązania warunkowe ogółem	0	1032	0	1032

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.09.2010	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2010
<i>Od jednostek pozostałych:</i>				
Hipoteka na zabezpieczenie kar umownych - umowa z Plano Sp. z o.o.	20 000		20 000	
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot opłaty - umowa z Plano Sp. z o.o.	3 320		3 320	
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów - umowa z Plano Sp. z o.o.	20 000		20 000	
Jednostki pozostałe razem	43 320	0	43 320	
Zobowiązania warunkowe ogółem	43 320	0	43 320	0

5.11 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.12 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2011

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2011r.	Zobowiązania na 30.09.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.- 30.09.2011r.	Zakupy w okresie 01.07.- 30.09.2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem		-677					147		

INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2011

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2011r.	Zobowiązania na 30.09.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01 - 30.09 2011r.	Zakupy w okresie 01.01 - 30.09.2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem		990					6072		

INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.07. – 30.09.2010

Spółki powiązane	Należności w okresie od na 30.09.2010r.	Zobowiązania na 30.09.2010r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.07.- 30.09.2010r.	Zakupy w okresie 01.07.- 30.09.2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem		-1 967					8 229		

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2010

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2010r.	Zobowiązania na 30.09.2010r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.- 30.09.2010r.	Zakupy w okresie 01.01.- 30.09.2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji			6 307				22 011		
Ogółem									

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2010

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2010r.	Zobowiązania na 31.12.2010r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01-31.12. 2010r.	Zakupy w okresie 01.01-31.12. 2010r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji			4 357				33 279		
Ogółem									

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2011

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2011r.	Zobowiązania na 30.06.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01-30.06. 2011r.	Zakupy w okresie 01.01- 30.06.2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji			1 667				5 925		
Ogółem									

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5.13 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2011
Wynagrodzenia członków Zarządu	240	720	240	637
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	96	192	48	106

DODATKOWE ŚWIADCZENIA - POLISY UBEZPIECZENIOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2011
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	62	184	60	120
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej				

5.14 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	W okresie 01.07.- 30.09.2011	W okresie 01.01.- 30.09.2011	W okresie 01.07.- 30.09.2010	W okresie 01.01.- 30.09.2010	W okresie 01.01.- 31.12.2010
Pracownicy umysłowi	0	13	-1	11	12
Pracownicy fizyczni					
Razem	0	13	-1	11	12

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	W okresie 01.07.- 30.09.2011	W okresie 01.01.- 30.09.2011	W okresie 01.07.- 30.09.2010	W okresie 01.01.- 30.09.2010	W okresie 01.01.- 31.12.2010
Liczba pracowników przyjętych	2	5			1
Liczba pracowników zwolnionych	1	3			
Razem	3	8	0	0	1

5.15 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Do końca III kwartału 2011 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyły się o 366 tys. PLN w stosunku do końca 2010 roku głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2011 roku wynoszą

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

20 359 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 75 186 tys. PLN w związku z zakończeniem realizacji budowy Wilga VII zadanie 6.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zwiększyły się o 13 641 tys. PLN głównie w wyniku zakończenia realizacji budowy Wilga VII zadanie 6.

Zapasy na koniec III kwartału 2011 roku wzrosły w stosunku do końca 2010 roku o 3 200 tys. PLN głównie w wyniku poniesionych nakładów na kontrakty deweloperskie .

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.09.2011 roku wynoszą 8 571 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 4 643 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.09.2011 roku wynosi 2 104 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 2 020 tys. PLN głównie z wyceny kontraktów długoterminowych.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 3 524 tys. PLN w stosunku do końca 2010 roku głównie w wyniku wykorzystania w związku z zakończeniem realizacji kontraktu długoterminowego zadania inwestycyjnego Wilga VII zadanie 6.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.09.2011 roku wynoszą 401 tys. PLN i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 2 169 tys. PLN z powodu przekwalifikowania do krótkoterminowych.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.09.2011 roku wynoszą 7 403 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2010 roku o 3 009 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (przychody przyszłych okresów) na dzień 30.09.2011 roku wynosi 559 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2010 roku o 44 489 tys. PLN w wyniku zakończenia realizacji inwestycji WILGA VII zadanie 6.

Przychody ze sprzedaży za III kwartał 2011 roku wynoszą 7 826 tys. PLN i w porównaniu do III kwartału 2010 roku są mniejsze o 2 366 tys. PLN

Koszt własny sprzedaży za III kwartał 2011 roku wynosi 5 869 tys. PLN i w porównaniu do III kwartału 2010 roku jest mniejszy o 1 205 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2010
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		17		6
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	0	184	0	0
- rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych				
- należności				
- towarów		184		
c) Pozostałe, w tym:	52	52	1	1621
- refaktury				
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien				
- dotacje				
- sprzedaż praw do kontraktu				
- najem, dzierżawa				
- rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne				
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	21		
- kary umowne	7	7		1607
- inne	24	24	1	14
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	52	253	1	1627

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2010
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych				
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	0	0	0	0
- rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych				
- należności				
- towarów				
- inne				
c) Pozostałe, w tym:	12	32	5	10
- darowizny	2	2		
- refaktury				
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywien				
- koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		4		
- ZFŚŚ				
- rezerwy na koszty	-2	12		
- inne	12	14	5	10
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	12	32	5	10

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2010
a) Odsetki	358	739	6	27
- z tytułu udzielonych pożyczek				
- bankowe	345	713	5	11
- z tytułu obligacji				
- inne	13	26	1	16
b) Pozostałe	-2	0	66	121
- dodatnie różnice kursowe				
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	-2		66	121
- z tytułu dywidend i udziałów w zyskach				
- z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji				
- odwrócenie odpisów aktualizujących				
- inne				
Przychody finansowe ogółem	356	739	72	148

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres 01.07.- 30.09.2011	za okres 01.01.- 30.09.2011	za okres 01.07.- 30.09.2010	za okres 01.01.- 30.09.2010
a) Odsetki, prowizje bankowe	82	250	144	146
- z tytułu otrzymanych pożyczek				
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	71	199	3	3
- z tytułu obligacji				
- inne	11	51	141	143
b) Pozostałe koszty finansowe	314	398	0	0
- ujemne różnice kursowe				
- koszty transakcji rynku finansowego				
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	312	374		
- inne	2	24		
Koszty finansowe ogółem	396	648	144	146

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres od 01-01-2010 do 30-09-2010	za okres od 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres od 01-01-2010 do 30-09-2010
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	21 298	32 309	5 270	8 072
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	12 806	22 205	3 169	5 548
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	4 670	7 108	1 156	1 776
Zysk (strata) brutto	4 761	7 110	1 178	1 776
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	4 786	5 570	1 184	1 392
Zysk (strata) na działalności zaniechanej			0	0
Zysk (strata) netto	4 786	5 570	1 184	1 392
Całkowity dochód netto za okres	4 786	5 570	1 184	1 392
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 286	-2 337	3 535	-584
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60	43	-15	11
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 366	3 769	-585	942
Przepływy pieniężne netto razem	11 860	1 475	2 935	369
Średnia ważona ilość akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,38	0,44	0,09	0,11
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,38	0,44	0,09	0,11

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2011	na dzień 31.12.2010	na dzień 30.09.2011	na dzień 30.12.2010
	PLN		EUR	
Aktywa, razem	76 630	120 760	17 372	30 493
Zobowiązania długoterminowe	3 229	10 297	732	2 600
Zobowiązania krótkoterminowe	28 325	68 267	6 421	17 238
Kapitał własny	45 076	42 196	10 219	10 655
Kapitał akcyjny	635	635	144	160
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/	3,55	3,32	0,80	0,84
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/	3,55	3,32	0,80	0,84

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartały 2011 i 2010 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.09.2011	4,4112
średni NBP	30.09.2010	3,987
średni NBP	31.12.2010	3,9603

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

01.01-30.09.2011	4,0413
01.01-30.09.2010	4,0027

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTALE 2011 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzeci kwartał 2011 roku Spółka wygenerowała wynik netto niższy o 544 tys. PLN niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (skumulowany wynik netto od początku roku bieżącego i poprzedniego).

W okresie trzeciego kwartału 2011 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 7 826 tys. PLN, w analogicznym okresie 2010 roku 10 192 tys. PLN.

W prezentowanym okresie III kwartału 2011 roku Spółka zakończyła realizację przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII zadanie 6”, na ponad 200 mieszkań i lokali usługowych,

Zawarte znaczące umowy

- Umowa z Przedsiębiorstwem Budowlanym WARSKOP

W dniu 17 sierpnia 2011 r. została zawarta z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”), z siedzibą w Warszawie, o realizację zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

Umowa przewiduje kompleksową budowę 9 budynków mieszkalnych, wewnętrznej infrastruktury drogowej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej. Całość prac i akceptowane przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgłoszenie do odbioru mają być wykonane do 30 listopada 2011 r. Ponadto Zarząd ED invest S.A. zawarł 21 czerwca 2011 r. z PB „WARSKOP” umowę na wykonawstwo robót budowlanych „stanu zero,” (roboty ziemne i fundamenty) pod inwestycję objętą umową z 17 sierpnia 2011 r.

Łączna wartość obu umów wynosi 6.369.999,90 PLN.(bez VAT)

- Porozumienie z Copernicus Securities SA

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 sierpnia 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA dotyczące pośrednictwa Domu Maklerskiego Copernicus Securities SA w skupie akcji własnych Spółki.

Na mocy porozumienia Copernicus zobowiązuje się do skupu akcji Spółki, na rachunek własny na zlecenie ED invest S.A. wyłącznie na rynku regulowanym GPW, w zwykłych transakcjach sesyjnych i ich

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sukcesywnej sprzedaży Spółce w transakcjach pakietowych (sesyjnych lub poza sesyjnych) lub w inny sposób umożliwiający identyfikację stron transakcji.

Skup akcji będzie dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, przekazanej Raportem Bieżącym nr 21/2011 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz uchwał organów statutowych Spółki.

Przedmiotem skupu ma być 350 tys. akcji ED invest S.A. po cenie nie niższej niż 4,70 PLN i nie wyższej niż 7,50 PLN za jedną akcję. Łączna cena nabycia akcji powiększona o koszty transakcji nie może być wyższa od kwoty 2 mln PLN.

Aneks z dnia 4 listopada 2011 roku obniżył minimalną cenę, po jakiej Copernicus może skupować akcje ED invest, do wartości nominalnej tych akcji, tj. do 0,05 pln.

List intencyjny

Zarząd ED invest S.A. (Kupujący) zawarł u w dniu 16 sierpnia 2011 r. list intencyjny z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi i spółką CDZ 3 sp. z o.o. (Sprzedający) z siedzibą w Warszawie, w sprawie wspólnego dążenia do realizacji umowy sprzedaży ED invest prawa użytkowania wieczystego trzech nieruchomości, które w dacie podpisania Listu przysługują w 1/2 wspólnie Edwardowi i Elżbiecie Kleszczewskim oraz w połowie CDZ 3 sp. z o.o.

Wspomniane nieruchomości o łącznej powierzchni 13.287 m² położone są w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej 71. Posiadają aktualne decyzje o warunkach zabudowy (z lutego br.), na podstawie których Kupujący wstępnie określił parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na 33.000 pum oraz 1600 pum.

Strony ustaliły, że do 60 dni od podpisania Listu intencyjnego powinno nastąpić zawarcie przedwstępnej umowy warunkowej, zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na Kupującego. Umowa ta zostanie zawarta po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskania przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej;
- (ii) potwierdzenia parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence).
- (iii) Otrzymania pisma o nieskorzystaniu przez m.st. Warszawa z prawa pierwokupu.

W wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wynosić będzie 33.000.000,- zł plus VAT według obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zaliczkę na poczet ceny w wysokości 10 % ceny, która będzie podlegała bezwarunkowemu zwrotowi na rzecz Kupującego w przypadku nie dojścia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego do skutku. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki, Sprzedający zobowiążą się do wystawienia na zlecenie Kupującego weksła własnego in blanco, który zostanie wypłacony w wypadku niewykonania przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu przedmiotowej zaliczki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Sprzedający oświadczają ponadto, że odnośnie bezwarunkowego zwrotu zaliczki, o której mowa w Liście intencyjnym, poddadzą się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczają, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającym egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zaliczki w określonym terminie. W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Strony ustalą w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności

Strony ustaliły ponadto, iż umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zostanie zawarta pod warunkiem, że bank finansujący Kupującego nie wycofa się z kredytowania zakupu. Umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zawierać będzie ustalenia odnośnie wykreślenia z treści ksiąg wieczystych hipotek, na łączną kwotę 30.000.000 zł, w momencie zapłaty przez Kupującego za nieruchomości, dokonanej wg poniższych ustaleń.

Przy zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedających kwotę 22.000.000,-zł. + VAT pomniejszoną o kwotę zaliczki oraz nie mniej niż 10% pozostałej wartości nieruchomości (wartość nieruchomości wynosić będzie 11.000.000,-zł. + VAT), a pozostałą część zapłaci w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego.

Strony zgodnie stwierdzają, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania do Stron do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane.

Ustalono także, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od daty podpisania Listu uwalnia Strony od wszelkich poczynionych w nim ustaleń.

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

W okresie od 1 lipca 2011 roku do 30 września 2011 roku nie wystąpiły nietypowe i nadzwyczajne zjawiska mające istotny wpływ na uzyskane przez Spółkę wyniki finansowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Do końca III kwartału 2011 roku Spółka nie przeprowadzała emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Zysk netto za rok obrotowy 2010 wyniósł 12,351,701,67 PLN. Na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 22 czerwca 2011 roku zysk został przeznaczony po części na wypłatę dywidendy w kwocie 1.905.758,10 PLN, a pozostała kwota na kapitał zapasowy. Dywidenda wyniosła 0,15 PLN na jedną akcję spółki, a uprawnieni do niej byli akcjonariusze, którym w dniu 11 lipca 2011 roku przysługiwały akcje spółki. Wypłata nastąpiła w dniu 25 lipca 2011 roku.

W miesiącu październiku 2011 roku wypłacono pozostałą kwotę dywidendy przysługującej wspólnikom Spółki za 2008 rok.

10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2011 ROKU, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Przedłużenie ważności listu intencyjnego z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi

W dniu 14.10.2011 roku Zarząd ED invest S.A. podpisał z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi aneks o przedłużeniu do 30 listopada 2011r. ważności listu intencyjnego, o podpisaniu którego Spółka informowała RB nr 26/2011, 17 sierpnia 2011 r.

RB nr 29/2011

Podpisanie listu intencyjnego

Zarząd ED Invest S.A. („Spółka”, „Kupujący”) podpisał w dniu 17 października 2011 roku list intencyjny z Gregor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka, Spółką komandytową z siedzibą w Łomiankach oraz „Joka Joanna Gilewicz i Katarzyna Głowacka Spółką Jawną z siedzibą w Warszawie („Sprzedający”).

Intencją Stron podpisujących List jest zawarcie umowy o wspólnym przedsięwzięciu (wspólnym prowadzeniu inwestycji), którego integralną częścią będzie umowa sprzedaży Spółce praw własności jedenastu działek w Łomiankach, przy ul. Chopina, przysługujących Sprzedającym, stanowiących niezabudowaną nieruchomość gruntową o łącznej powierzchni 40.812 m kw.

Sprzedający określili wstępnie parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na wymienionej nieruchomości, na podstawie planu miejscowego (obowiązującego od 5 września 2011 r.) na ok. 40.000 m2.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Strony deklaruja wolę zawarcia umowy o wspólnym przedsięwzięciu oraz przedwstępnej umowy warunkowej zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa własności nieruchomości na Kupującego w terminie nie dłuższym niż 45 dni od podpisania niniejszego Listu. Określiły jednocześnie wstępne warunki negocjacyjne, tj.:

1. uzyskanie przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej na warunkach przyjętych przez Kupującego,
2. potwierdzenie przez Kupującego parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji określonej przez Sprzedających oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, w szczególności istnienia odpowiedniej drogi dojazdowej, możliwości wybudowania na podstawie planu miejscowego, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence), a także uzyskania podłączeń medialnych.

Powyższe warunki zostały zastrzeżone na korzyść Kupującego.

Strony ustaliły też wstępnie, że w wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej:

1. cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo własności Nieruchomości wynosić będzie netto 750zł/m² działki, dopuszczając możliwość zmiany ceny w negocjacjach do 15% wartości tej stawki, w zależności od terminów i warunków płatności;
2. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zadatek w wysokości 5 % ceny;
3. a Sprzedający oświadczają, że odnośnie zwrotu zadatku zamierzają poddać się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczają, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającemu egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zadatku w określonym terminie. Strony ustalą też w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności.

Strony uzgodniły ponadto, iż po spełnieniu warunków określonych w Liście intencyjnym przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości Kupujący zapłaci cenę pomniejszoną o kwotę zadatku określoną w Liście. Od momentu wpłacenia przez Kupującego zadatku Sprzedający zobowiąże się do zachowania wyłączości do zbycia prawa własności na rzecz Kupującego, co przestanie wiązać Sprzedającego w wypadku niespełnienia się chociażby jednego z wymienionych w Liście warunków lub upływu czasu, który Strony określą jako czas związania Stron postanowieniami umowy przedwstępnej warunkowej.

Strony stwierdziły, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez nie jakiegokolwiek zobowiązania, w tym o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania Stron do realizacji przedsięwzięcia.

Ustalono również, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od podpisania Listu intencyjnego, uwalnia Strony od wszelkich ustaleń wynikających z Listu. RB nr 30/2011

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aneks do Porozumienia z Copernicus Securities SA

Zarząd ED Invest S.A. w dniu 4 listopada 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do porozumienia do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA obniżający minimalną cenę, po jakiej Copernicus może skupować akcje ED Invest, do wartości nominalnej tych akcji, tj. do 0,05 pln. Obniżenie ceny minimalnej skupowanych akcji realizuje postanowienie uchwały nr 4 NWZ Spółki, które odbyło się 25 października 2011 r. w Warszawie .
RB nr 33/2011

Umowa inwestycyjna z „ARKINWEST” Sp. z o.o.

Zarząd ED Invest S.A. w dniu 3 listopada 2011 roku zawarł umowę inwestycyjną z firmą ARKINWEST sp. z o.o. dotyczącą przyrzeczenia sprzedaży gruntu w Nowej Woli przy ul. Ornej za cenę 2 500 tys. PLN, udzieleniu ED Invest S.A. pełnomocnictwa na realizację, nadzór i sprzedaż wybudowanych lokali w inwestycji pod nazwą „Zespół Zabudowy Jednorodzinnej w Nowej Woli przy ul. Ornej” na przekazanym do dysponowania na cele inwestycyjne terenie.

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

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

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

Prognoza przychodów ze sprzedaży, zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto na lata 2010 -2011 oparta jest na prognozie przedstawionej przez Zarząd Ed Invest S.A. Przyjęte zostało zerowe saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, a także założono wypłatę dywidendy w wysokości 15% wypracowanego zysku netto, począwszy od 2011 roku.

W zakresie realizacji prognoz na rok 2011 Spółka realizuje zaplanowany program przygotowania realizacji inwestycji. Toczące się procedury administracyjne oraz uregulowanie stanu prawnego nieruchomości spowodują opóźnienie realizacji o około kwartał. Oznacza to konieczność zweryfikowania założonych w 2010 roku prognoz w jak najkrótszym terminie. Spółka poda zweryfikowane prognozy na rok 2011 do 7 grudnia br. W tym samym terminie zostaną podane prognozy na 2012 rok.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej))		

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 września 2011 roku wyniósł 635 tys. PLN i dzielił się na 12 705 054 akcji, którym odpowiada 12 705 054 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED Invest S.A.

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA (%)
Zofia Egierska	2 553 160	20,10	2 553 160	20,10
Jerzy Dyrz	2 553 143	20,10	2 553 143	20,10
Marek Uzdowski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Osoba prawna	156 853	1,23	156 853	1,23
Akcjonariusze drobni	2 435 698	19,17	2 435 698	19,17
Razem	12 705 054	100	12 705 054	100

Struktura akcjonariuszy według stanu na dzień 30.09.2011r.

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

Stan posiadanych akcji ED Invest S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania sprawozdania za III kwartał 2011 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania raportu okresowego za I półrocze 2011 roku przedstawia się następująco:

Zarząd	Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2011r.	Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 2011r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	bez zmian
Jerzy Dyrz	2 553 160	2 553 160	bez zmian
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	bez zmian
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	bez zmian
Razem	10 112 503	10 110 353	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

Spółka informuje, iż nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

Sprawa zgłoszenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącego spółki EDBUD S.A., która nie spełnia kryterium co najmniej 10% kapitałów własnych, a opisana została w raporcie półrocznym jest w dalszym ciągu w toku.

16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED Invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Dwóch Członków Zarządu Spółki jest jednocześnie akcjonariuszami Spółki, posiadających po poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu i jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o. Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycją „Wilga VII”. Na dzień 30 września 2011 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 989 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 13 tys. PLN, kaucje krótkoterminowe 976 tys. PLN.

Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

W prezentowanym okresie od 01 stycznia do 30 września 2011 roku została rozwiązana umowa inwestycyjna z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w związku z jednostronnym odstąpieniem ED Invest S.A. od zawartych umów o budowę lokali.

Nie wystąpiły zmiany w transakcjach zawieranych z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka ED Invest S.A. posiadała na dzień 30.09.2011 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko z tytułu udzielonych gwarancji usuwania wad lub usterek zrealizowanej inwestycji Jantar Bis B w kwocie 1 617 tys. PLN oraz zrealizowanej inwestycji Wilga VII zadanie 6 w kwocie 2 910 tys. PLN. Łączna kwota gwarancji na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko wynosi 4 527 tys. PLN.

W okresie trzech kwartałów 2011 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 2011 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego w wysokości 7 826 tys. zł., co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży za trzeci kwartał 2011 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku spadły o 23,21%.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2011 roku wyniósł 1 957 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku był niższy o 37,24 %.

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży za okres od 01.07.2011 do 30.09. 2011 roku jest niższy o 1 119 tys. zł. tj. o 78,14 % od zysku okresu porównywalnego.

Zysk z działalności operacyjnej za okres trzeciego kwartału 2011 roku wyniósł 353 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku był niższy o 75,28 %.

Przychody finansowe w okresie trzeciego kwartału 2011 roku głównie zostały zrealizowane z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe głównie związane są z dyskontem kaucji oraz kredytem bankowym. Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 40 tys. zł., a za porównywalny okres 2010 roku 72 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za trzeci kwartał 2011 roku wyniósł 728 tys. zł., w analogicznym okresie 2010 roku 1 272 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2011 roku wyniósł 31 501 tys. zł., na koniec września 2010 roku wyniósł 2 695 tys. zł.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna, pozwalająca na terminową realizację zobowiązań.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

Po dniu bilansowym Uchwałą nr 1/03.10.2011/ z dnia 3 października 2011 roku Zarząd Spółki ED invest S.A. ustanowił prokurentem Spółki Ed invest S.A. Panią Barbarę Banasiewicz i jednocześnie z dniem 3 października 2011 roku odwołał z pełnienia funkcji prokurenta Panią Marię Kamecką-Kiszkielec.

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

W lutym 2011 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XV Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił dokonania wpisu praw Spółdzielni Mieszkaniowej „Goław-Łotnisko” do działek będących częścią terenu planowanej inwestycji na ul. Jugosłowiańskiej. Spowodowało to opóźnienie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wniosek na budowę I i II etapu został złożony 20 lipca 2011 roku.

Procedury związane z wpisami do ksiąg wieczystych działek objętych kolejnymi etapami są prowadzone ze strony ED invest S.A. bez zbędnej zwłoki. Jednakże procedury te w stosownych urzędach oraz sądzie wieczysto-księgowym są uzależnione od ilości prowadzonych spraw. Z tego powodu terminy te są dłuższe niż zakładano. Może to stać się powodem opóźnień w złożeniu wniosków o pozwolenie na budowę, a co za tym idzie przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Ponadto, z uwagi na możliwość podjęcia działań związanych z przyszłą zabudową na obszarze objętym decyzją o warunkach zabudowy powiększonym o działkę roszczeniową oraz różnym stanem prawnym działek objętych decyzjami, istnieje konieczność dokonania dodatkowych podziałów nieruchomości, oraz rozdzielenia decyzji o warunkach zabudowy. Procedury z tym związane są przeprowadzane bez zbędnej zwłoki. ED invest S.A. nie ma jednak wpływu na czas ich zakończenia. W związku z tym realizacja inwestycji, pomimo toczących się procedur urzędowych ulega przesunięciu o okres związany z zakończeniem powyższych uregulowań. Dlatego należy się spodziewać opóźnień bezpośredniego wejścia na plac budowy.

Jednocześnie w związku z kolejnym etapem realizacji wymagającymi wydzielania działek z istniejących obszarów wobec braku środków w budżecie miasta stołecznego Warszawy na ten cel stosowane są inne procedury umożliwiające dokonanie tych podziałów. Może stać się to również powodem zwłoki w złożeniu kolejnych wniosków o pozwolenie na budowę. Powyższe czynności wykonywane są za zgodą Urzędu na koszt ED invest S.A. każdorazowo według odrębnej procedury prawnej, jednak formalności z tym związane spowodują przesunięcie terminu bezpośredniego wejścia na plac budowy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.07-30.09.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdania



 Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 7 listopada 2011 roku

