

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO 30 CZERWCA 2012 ROKU

WARSZAWA, DNIA 16 SIERPNIA 2012 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	3
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
1. INFORMACJE OGÓLNE	11
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI	12
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	22
5. ZYSK NA AKCJĘ	22
6. SEGMENTY OPERACYJNE	23
7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	24
8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	25
9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW	27
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY	27
11. DYWIDENDY	28
12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH	29
13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)	29
14. REZERWY	30
15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	32
16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	33
17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	33
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	35
19. ZATRUDNIENIE	35
20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	35
21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	36
22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA	39
23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	39
24. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)	40

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 845	1 741	1 016
Wartości niematerialne	-	1	-
Rzeczowe aktywa trwałe	811	464	403
Należności	-	244	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	987	1 032	547
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	47	-	66
Aktywa obrotowe	72 788	148 713	75 004
Zapasy	3 653	4 374	3 653
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	53 605	109 028	43 524
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 006	1 041	5 174
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 363	32 079	21 337
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	161	2 191	1 145
Aktywa razem	74 633	150 454	76 020

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	46 773	44 348	49 258
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 079	-	-130
Kapitał zapasowy	44 895	55 083	53 083
Pozostałe kapitały	2 000	-	2 000
Niepodzielony wynik finansowy	322	-11 370	-6 330
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-15 428	-15 428
- zysk (strata) netto bieżącego roku	322	4 058	9 098
Zobowiązania	27 860	106 106	26 762
Zobowiązania długoterminowe	3 394	9 592	3 726
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	2 033	1 160
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	300	134	74
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	239	1 503	175
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 814	5 892	2 276
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	30	41
Zobowiązania krótkoterminowe	24 466	96 514	23 036
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 458	1 750
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	214	112	116
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	1 583	1 532	541
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	19 230	9 445	18 182
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 052	6 949	2 316
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	92	110
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	14	21	21
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	263	76 905	-
Pasywa razem	74 633	150 454	76 020

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	10 026	13 472	45 224
- od jednostek powiązanych	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	-	-	559
Przychody ze sprzedaży usług	10 026	13 423	44 616
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	49	49
Koszt własny sprzedaży	7 226	6 937	30 288
- od jednostek powiązanych	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów	-	-	438
Koszt sprzedanych usług	7 226	6 713	29 626
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	224	224
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 800	6 535	14 936
Koszty sprzedaży	314	176	448
Koszty ogólnego zarządu	2 482	2 223	4 968
Pozostałe przychody operacyjne	247	201	242
Pozostałe koszty operacyjne	82	20	61
Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności	-	-	-
Koszty restrukturyzacji	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	169	4 317	9 701
Przychody finansowe	347	383	1 065
Koszty finansowe	96	252	715
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	420	4 448	10 051
Podatek dochodowy	98	390	953
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	322	4 058	9 098
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	322	4 058	9 098

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Zysk (strata) netto			
Inne całkowite dochody	322	4 058	9 098
Przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	-	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	-	-	-
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	322	4 058	9 098

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglen:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2012 ROKU DO 30.06.2012 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 01.01.2012	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejsie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2012	-	-8 188	-949	-	-	-	6 652	-2 485
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 858	-1 858
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 240	-	-	-	-	-7 240	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2012 roku	-	-	-	-	-	-	322	322
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-949	-	-	-	15 428	-949
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2012	635	44 895	-1 079	-	-	2 000	322	46 773

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2011 ROKU DO 30.06.2011 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
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-15 858	-15 858
Saldo po zmianach	635	44 637	-	-	-	-	-3 506	41 766
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	430	430
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	-	-	-	-	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2011	-	10 446	-	-	-	-	-8 294	2 152
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 30.06.2011 roku	-	-	-	-	-	-	4 058	4 058
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2011	635	55 083	-	-	-	-	-11 370	44 348

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2011 ROKU DO 31.12.2011 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
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędów	-	-	-	-	-	-	-15 858	-15 858
Saldo po zmianach	635	44 637	-	-	-	-	-3 506	41 766
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	430	430
Bilans otwarcia wg MSR/MSSF	635	44 637	-	-	-	-	-3 076	42 196
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2011	-	8 446	-130	-	-	2 000	-3 254	7 062
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 906	-1 906
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	10 446	-	-	-	-	-10 446	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-	9 098	9 098
Pozostałe zmiany	-	-2 000	-130	-	-	2 000	-	-130
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2011	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk przed opodatkowaniem	420	4 448	10 051
Korekty:	-1 755	-1 675	447
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	1	2
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	94	82	146
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-86	-17	-17
Odsetki	95	165	316
Udziały w zyskach (dywidendy)	-1 858	-1 906	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-1 335	2 773	10 498
Zmiana stanu zapasów	-	-321	400
Zmiana stanu należności	-8 839	-13 954	47 661
Zmiana stanu zobowiązań	2 890	-5 545	-3 760
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 259	29 749	-46 146
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-6 025	12 702	8 653
Zapłacony podatek dochodowy	171	-	-3 865
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 854	12 702	4 788
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-77	-77
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	17	17
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	12	-60	-60
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Nabycie akcji własnych	-949	-	-130
Splaty kredytów i pożyczek	-2 917	-	-583
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-65	-	-267
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-178	-62	-120
Odsetki zapłacone	-23	-142	-26
Dywidendy wypłacone	-	-	-1 906
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-4 132	-204	-3 032
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 974	12 438	1 696
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 337	19 641	19 641
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 363	32 079	21 337

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

INFORMACJE O SPÓŁCE

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie pierwszego półrocza 2012 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego był następujący:

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Do dnia 19 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej liczył pięć osób. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej p. Roberta Fijołka.

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 16 sierpnia 2012 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągane przez Spółkę ED invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań obserwowana jest w okresie od lutego do kwietnia oraz od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym, tj. w czerwcu, lipcu i sierpniu. 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 I półrocze 2012 roku został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2012 roku. z zastosowaniem tych samych zasad co w rocznym sprawozdaniu finansowym,

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	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

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

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Instrumenty finansowe

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

Zobowiązania wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu - zobowiązania inne 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.

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

Zapasy

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

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

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

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu.

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

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

Rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

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

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, tj. w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne, 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

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

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

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

Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. 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 koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

Leasing operacyjny

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 ściągłości należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

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

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

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30.06.2012 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz należności z umów o usługę budowlaną ujętą w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach. Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2011 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nowe standardy i interpretacje

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym nie było nowych lub zmienionych regulacji MSR i MSSF oraz nowych interpretacji KIMSF, wymagających zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy.

Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, lecz nie weszły jeszcze w życie lub nie zostały przyjęte przez Unię Europejską:

- MSSF 1 (Zmieniony), Znacząca hiperinflacja i usunięcie statych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.
- MSSF 9 Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSSF 10 Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe (zastępuje wymogi konsolidacji w MSR 27), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSR 12 (Zmieniony) Podatek dochodowy: Odzyskiwanie wartości bilansowej aktywów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.
- MSR 19 (Zmieniony) Świadczenia Pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 27 Jednostkowe Sprawozdania Finansowe (razem z MSSF 10 zastępuje MSR 27 Skonsolidowane i Jednostkowe Sprawozdania Finansowe), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia (zastępuje MSR 28, Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja Pozycji Pozostałych Całkowitych Dochodów, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2012 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 32 Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 7 Ujawnienia - Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka uważa, że zastosowanie wymienionych wyżej standardów i interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na skrócone sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują, nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 2012 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

5. 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	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2012	od 01.01 do 30.06.2011	od 01.01 do 31.12.2011
	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	322	4 058	9 098
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	322	4 058	9 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 484	12 705	12 703
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 484	12 705	12 703
z działalności kontynuowanej			
- podstawowy	0,03	0,32	0,72
- rozwodniony	0,03	0,32	0,72
z działalności kontynuowanej i zaniechanej			
- podstawowy	0,03	0,32	0,72
- rozwodniony	0,03	0,32	0,72

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku w wyliczeniu zysku netto na akcję zwykłą Spółka nie uwzględniła akcji odkupionych przez ED invest S.A., co wpłynęło na zaprezentowaną średnią ważoną liczbę akcji zwykłych oraz średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji zwykłych. Z uwagi na niewielką ilość skupionych akcji własnych nie uległa zmianie wysokość zysku na akcję i rozwodnionego zysku na akcję, co zostało zaprezentowane niżej:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011 PLN / akcję	za okres od 01.01 do 30.06.2011 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	4 058
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	9 098	4 058
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 705	12 705
z działalności kontynuowanej		
- podstawowy	0,72	0,32
- rozwodniony	0,72	0,32
z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,72	0,32
- rozwodniony	0,72	0,32

6. 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.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2012 roku					
Przychody ogółem	10 026	-	-	-	10 026
Sprzedaż na zewnątrz	10 026	-	-	-	10 026
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-
Koszty ogółem	7 226	-	-	-	7 226
Wynik segmentu	2 800	-	-	-	2 800
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży					2796
Pozostałe przychody operacyjne					247
Pozostałe koszty operacyjne					82
Zysk z działalności operacyjnej					169
Przychody finansowe					347
Koszty finansowe					96
Zysk brutto					420



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.06.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty				
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska			Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 30.06.2011 roku					
Przychody ogółem	13 472	-	-	-	13 472
Sprzedaż na zewnątrz	13 472	-	-	-	13 472
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	0
Koszty ogółem	6 937	-	-	-	6 937
Wynik segmentu	6 535	-	-	-	6 535
Nie przypisane do segmentów					
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży					2 399
Pozostałe przychody operacyjne					201
Pozostałe koszty operacyjne					20
Zysk z działalności operacyjnej					4 317
Przychody finansowe					383
Koszty finansowe					252
Zysk brutto					4 448

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

7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień bilansowy wartości niematerialne są w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero. Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

8. 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 30.06.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenie stanu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	502	-	502
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-3	-2	-89	-	-94
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012 roku	-	19	10	782	-	811

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	21	2	447	-	470
Zwiększenie stanu z tytułu potęczenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zwiększenia z tytułu przekwalifikowania	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-5	-4	-137	-	-146
Pozostałe zmiany	-	-	-	3	-	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	22	12	369	-	403

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego, których wartość bilansowa na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniosła 740 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym Spółka dokonała odpisu aktualizującego należności na kwotę 16 tys. zł. W porównywalnym okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2011 roku ED Invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
Kapitał podstawowy	635 253	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 01.01.2011 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2011 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 30.06.2012 roku	0,05	12 705 054	635 253	

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

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 946 160	97 308	15,32%	15,32%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

* Na dzień przekazania raportu za pierwsze półrocze 2012 roku ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Trwający skup akcji ED invest S.A. prowadzony jest na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicus. Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, zmienionej Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 r. wydłużono termin upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki przez Zarząd do dnia 31 grudnia 2012 r. , nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie.

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

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie objętym sprawozdaniem finansowym

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.06.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	0
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	0
Razem	10 112 503	10 112 503	0

Zmiany w strukturze pakietów akcji po 30 czerwca 2012

Akcjonariusz	Stan na dzień przekazania raportu	Stan na dzień 30.06.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	0
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	0
Razem	10 112 503	10 112 503	0

11. DYWIDENDY

Zysk netto za rok obrotowy 2011 wyniósł 9 098 413,17 PLN. Na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 roku zysk netto został przeznaczony po części na wypłatę dywidendy w wysokości 0,15 PLN na jedną akcję Spółki, a pozostała kwota na kapitał zapasowy. Uprawnieni do dywidendy byli akcjonariusze, którym w dniu 11 lipca 2012 roku przysługiwały akcje Spółki. Łączna kwota dywidendy wyniosła 1.858.003,05 PLN. Wypłata nastąpiła w dniu 25 lipca 2012 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. EMISJA I WYKUP PAPIERÓW DŁUŻNYCH

W okresie pierwszego półrocza 2012 roku ED invest S.A. nie dokonywała emisji i wykupu papierów dłużnych.

13. NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

14. REZERWY

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

	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 30.06.2012 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	21	2 276	2 448
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	14	562	576
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-21	-24	-45
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2012 roku, w tym:	41	-	110	14	2 814	2 979
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 814	2 855
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	14	-	124

	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	4 621	4 764
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	1 271	1 271
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 30.06.2011 roku, w tym:	30	-	92	21	5 892	6 035
- rezerwy długoterminowe	30	-	-	-	5 892	5 922
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	92	21	-	113

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	21	4 621	4 764
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	1 133	1 133
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-4	-4
Rezerwy utworzone	41	-	110	21	619	791
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-4 093	-4 093
Rezerwy rozwiązane (-)	-30	-	-92	-21	-	-143
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	41	-	110	21	2 276	2 448
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	2 276	2 317
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	21	-	131

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	1 617	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	1 617	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	1 617	2 910

Udzielone gwarancje :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćów-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Rodzaj zobowiązania	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Wobec jednostek pozostałych:			
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	-	1 750	1 750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	-	1 500	1 500
Jednostki pozostałe razem	-	3 250	3 250
Zobowiązania warunkowe ogółem	-	3 250	3 250

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:			
Z tyt. otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	0	1 093
Należności warunkowe ogółem	1 093	0	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 30 czerwca 2012 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r. na kwotę 1.093 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6”, ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
Od jednostek pozostałych:			
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
Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o.	43 320	-	-
Jednostki pozostałe razem	43 320	43 320	43 320
Należności warunkowe ogółem	43 320	43 320	43 320

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

Zgodnie z umową ED invest S.A. ma wybudować budynek mieszkalny z garażem na gruncie powierzonym przez Plano oraz zająć się też sprzedażą tych lokali. Ponadto strony zdecydowały o wspólnej organizacji budowy obejmującej inwestycje ED invest S.A. i sąsiadującej z nią inwestycji Plano Sp. z o.o..

W celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń ED invest S.A. względem Plano Sp. z o.o. o spełnienie zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy zostały ustanowione przez Plano Sp. z o.o. hipoteki na należących do niej nieruchomości przy ul. Dywizjonu 303.

W czerwcu 2012 roku Spółka ED invest S.A. zrzekła się hipotek. Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

16. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

17. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

33



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2012

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2012r.	Zobowiązania na 30.06.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I pół.2012r.	Zakupy w I pół. 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 300	-	-	-	-	2 938	-	-
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 I pół. 2011r.	Zakupy w I pół. 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 667	-	-	-	-	5 925	-	-
Ogółem									

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2011

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2011r.	Zobowiązania na 31.12.2011r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w 2011r.	Zakupy w 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	3	-	-	-	-	6 080	-	-
Ogółem									

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Wynagrodzenia członków Zarządu	480	480	960
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	128	96	240

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	160	159	309
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-	-

19. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2012	od 01.01 do 30.06.2011	od 01.01 do 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	15	13	13
Pracownicy fizyczni	-	-	-
Razem	15	13	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 30.06.2012	od 01.01 do 30.06.2011	od 01.01 do 31.12.2011
Liczba pracowników przyjętych	2	3	5
Liczba pracowników zwolnionych	3	2	3
Razem	5	5	8

20. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Aktualizacja umów znaczących

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 lipca 2012 r. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko dwa aneksy zawarte w trybie obiegowym 30 czerwca 2012r. aktualizujące terminy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych „Goctaw – Wilga VII i VI” oraz „Goctaw – Iskra VI”.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aneks dotyczący pierwszego przedsięwzięcia przewiduje zakończenie robót określonych w projektach budowlanych do 30.12.2016 r.. Określa ponadto, że w terminie do 30.03.2013 r.

Spółka zobowiązana jest uzyskać pozwolenie na budowę dla etapu III i IV.

W aneksie do umowy o wspólnym przedsięwzięciu „Gocław –Iskra VI” strony ustaliły, że wszystkie roboty określone w projektach budowlanych zostaną wykonane nie później niż do 30 grudnia 2016 r.. Spółka zobowiązana jest też uzyskać w terminie do 30 grudnia 2012 r. decyzję o pozwoleniu na budowę etapu I.

(RB nr 32/2012)

21. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2012 roku w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku, zwiększyły się o 440 tys. PLN głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2012 roku wyniosły 53 605 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 10 081 tys. PLN w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 1 168 tys. PLN w stosunku do końca 2011 roku.

Wartość zapasów na koniec I półrocza 2012 roku, w stosunku do końca 2011 roku, nie uległa zmianie.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2012 roku wynosił 11 363 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 9 974 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 30.06.2012 roku wyniósł 161 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 984 tys. PLN .

W wyniku wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w marcu 2012 roku zobowiązania z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 30.06.2012 roku wyniosły 19 230 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 1 048 tys. PLN.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30.06.2012 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku o 324 tys. PLN w wyniku zawarcia nowych umów leasingu.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 538 tys. PLN w stosunku do końca 2011 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 30.06.2012 roku wyniosły 239 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 64 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30.06.2012 roku wyniosły 1 583 tys. PLN i zwiększyły się w porównaniu do końca 2011 roku o 1 042 tys. PLN.

W I półroczu 2012 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 322 tys. PLN niższy o 3 736 tys. PLN niż w analogicznym okresie 2011 roku w wyniku mniejszego zaawansowania wycenianych robót z powodu dalszego przesunięcia rozpoczęcia realizacji Osiedla Wilga i Jugostowiańska, ze względu na niezakończone procedury uwłaszczeniowe w przypadku Osiedla Jugostowiańska, oraz toczące się procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku Osiedla Wilga.

Wynik na działalności operacyjnej za I półrocze 2012 wyniósł 169 tys. PLN. Z kolei na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 251 tys. PLN.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	86	17	17
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	184	184
- towarów	-	184	184
c) Pozostałe, w tym:	161	-	-
- refaktury	41	-	-
- uzyskane odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kar i grzywien	1	-	-
- najem, dzierżawa	98	-	-
- rozwiązanie rezerw na koszty	21	-	21
- kary umowne	-	-	7
- inne	-	-	13
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	247	201	242



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych			
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	16	-	-
- należności	16	-	-
c) Pozostałe, w tym:	66	20	61
- darowizny	2	-	4
- refaktury	41	-	-
- odszkodowania z tyt. umów ubezpieczeń, kary, grzywny	1	-	-
- rezerwy na koszty	14	14	50
- inne	8	6	7
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	82	20	61

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
a) Odsetki	330	381	1065
- bankowe	330	368	1039
- inne	-	13	26
b) Pozostałe	17	2	-
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	17	2	-
Przychody finansowe ogółem	347	383	1065

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2012	za okres od 01.01 do 30.06.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2011
a) Odsetki, prowizje bankowe	65	168	325
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	65	128	267
- odsetki iz tytułu leasingu finansowego	-	-	26
- inne	-	40	32
b) Pozostałe koszty finansowe	31	84	390
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	7	62	390
- inne	24	22	-
Koszty finansowe ogółem	96	252	715

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

22. SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ EMITENTA

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

23. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są I, II i III etap osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej oraz nie uregulowany stan prawny wszystkich działek objętych decyzją o warunkach zabudowy dla całego terenu, wystąpiła konieczność dokonania dodatkowych regulacji prawnych umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do czasu zakończenia tych regulacji nastąpiło zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Jednocześnie została podjęta przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy decyzja o konieczności skomunalizowania jednej z działek objętej etapem II projektu przy ul. Jugosłowiańskiej. Wszystkie etapy zabudowy objęte są wspólnym planem zagospodarowania, a realizację ich są powiązane. W związku z tym posiadany tytuł do dysponowania nieruchomością gruntową wymagającą skomunalizowania oraz jej podziału może być udokumentowany dopiero po uzyskaniu tych decyzji (komunalizacyjnej i podziałowej). Powyższy teren został skomunalizowany w II kwartale br. Trwa obecnie procedura podziałowa, po zamknięciu której oraz po dokonaniu wpisu praw użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko nastąpi wznowienie procedury o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Trwający proces ma bezpośredni wpływ na przesunięcie terminu uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie realizacji na IV kwartał 2012 roku.

Dla Osiedla Wilga VII uregulowano stan prawny nieruchomości i złożono wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w I kwartale 2012 roku.

Ze względu na fakt uzyskania informacji o konieczności wybudowania fragmentu infrastruktury drogowej oraz drogi koniecznej dojazdowej w zastępstwie Miasta Stołecznego Warszawy, nastąpiła konieczność uzyskania stosownych zgód z Urzędem Miasta, oraz podpisanie stosownych umów. Spowodowało to wydłużenie procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcia realizacji o okres około czterech miesięcy.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

WYBRANE DANE FINANSOWE

WYBRANE DANE FINANSOWE	za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012	za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011	za okres od 01-01-2012 do 30-06-2012	za okres od 01-01-2011 do 30-06-2011
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	10 026	13 472	2 373	3 396
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	7 226	6 937	1 710	1 749
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	169	4 317	40	1 088
Zysk (strata) brutto	420	4 448	99	1 121
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	322	4 058	76	1 023
Zysk (strata) na działalności zaniechanej			0	0
Zysk (strata) netto	322	4 058	76	1 023
Całkowity dochód netto za okres	322	4 058	76	1 023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 854	12 702	-1 386	3 202
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12	-60	3	-15
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4 132	-204	-978	-51
Przepływy pieniężne netto razem	-9 974	12 438	-2 361	3 135
Średnia ważona ilość akcji	12 483 921	12 705 054	12 483 921	12 705 054
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,32	0,01	0,08
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,03	0,32	0,01	0,08

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011	na dzień 30.06.2012	na dzień 30.06.2011	na dzień 31.12.2011
	PLN			EUR		
Aktywa, razem	74 633	150 454	76 020	17 514	37 740	17 212
Zobowiązania długoterminowe	3 394	9 592	3 726	796	2 406	844
Zobowiązania krótkoterminowe	24 466	96 514	23 036	5 741	24 210	5 216
Kapitał własny	46 773	44 348	49 258	10 976	11 124	11 152
Kapitał akcyjny	635	635	635	149	159	144
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	3,75	3,49	3,88	0,88	0,88	0,88
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	3,75	3,49	3,88	0,88	0,88	0,88

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym:	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I półrocze 2011 i 2010 roku

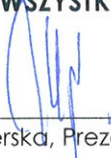
Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	30.06.2012	4,2613
średni NBP	30.06.2011	3,9866
średni NBP	31.12.2011	4,4168

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:

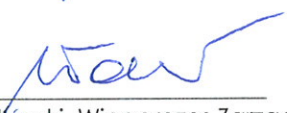
01.01-30.06.2012	4,2246
01.01-30.06.2011	3,9673

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU


Zofia Egierska, Prezes Zarządu


Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu


Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg


Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 16.08.2012r.

