

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ED INVEST S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU

WARSZAWA, DNIA 11 MARCA 2013

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

1.	ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
1.1.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
1.2.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	6
1.3.	ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ	7
1.4.	SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
1.5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
1.6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	10
2.	INFORMACJE OGÓLNE	12
2.1.	INFORMACJE O SPÓŁCE	12
2.2.	SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	12
2.3.	CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI	13
2.4.	GRUPA KAPITAŁOWA	13
2.5.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	13
2.6.	INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUTY SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ	14
2.6.1.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
2.6.2.	WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ	14
2.6.3.	ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	14
2.6.4.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	14
2.7.	ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI	15
2.8.	ZASADY RACHUNKOWOŚCI	16
2.9.	PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	24
2.10.	SEGMENTY OPERACYJNE	25
2.11.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	25
2.12.	POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	26
2.13.	TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH	26
2.14.	KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	26
3.	KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
4.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	28
4.1.	SEGMENTY OPERACYJNE	28
4.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	29
4.3.	WARTOŚĆ FIRMY	31
4.4.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	32
4.5.	AKTYWA W LEASINGU	33
4.6.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	35
4.7.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	35

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	35
KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ.....	35
NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI.....	35
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	36
INSTRUMENTY POCHODNE.....	36
INWESTYCJE UTRZYMywane DO TERMINU WYMAGALNOŚCI.....	36
AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY.....	36
AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	36
KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE.....	36
4.9. ODROČZONY PODATEK DOCHODOWY.....	38
4.10. ZAPASY.....	40
4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI.....	40
4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	42
4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	43
4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	45
4.15. DYWIDENDY.....	46
4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	47
4.17. POZOSTAŁE REZERWY.....	48
4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	49
4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	51
4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ.....	51
4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	52
4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE.....	55
4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI.....	56
4.24. PODATEK DOCHODOWY.....	56
4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY.....	57
4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE.....	58
4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	59
4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	61
4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH.....	64
4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	66
4.31. ZATRUDNIENIE.....	67
4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	68
4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	68
4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	69
4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO.....	70

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	Nr noty
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 199	1 016	
Wartości niematerialne	-	-	4.2
Wartość firmy	-	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	710	403	4.4; 4.5
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	
Należności	-	-	
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 461	547	4.9
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	66	4.19
Aktywa obrotowe	73 030	75 004	
Zapasy	3 653	3 653	4.10
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	65 173	43 524	4.11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 832	5 174	4.8; 4.11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	171	4.11
Pożyczki udzielone	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 298	21 337	4.8; 4.12
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	1 145	4.19
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	
Aktywa razem	75 229	76 020	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	47 175	49 258	
Kapitał podstawowy	635	635	4.13
Akcje / udziały własne	-1 188	-130	4.13
Kapitał zapasowy	44 895	53 083	
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	
Niepodzielony wynik finansowy	833	-6 330	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-15 428	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	833	9 098	
Zobowiązania	28 054	26 762	
Zobowiązania długoterminowe	4 100	3 726	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 160	4.8; 4.18
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	235	74	4.8; 4.18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe-kaucje	406	175	4.8; 4.18
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 407	2 276	4.9
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	41	4.16
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	23 954	23 036	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		1 750	4.8; 4.18
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	173	116	4.8; 4.18
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 781	541	4.8; 4.18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	17 851	18 182	4.18
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	924	2 316	4.8; 4.18
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	110	4.16
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	4.17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 088	-	4.19
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	
Pasywa razem	75 229	76 020	

070

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011	Nr. noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	21 705	45 224	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody ze sprzedaży produktów		559	4.21
Przychody ze sprzedaży usług	21 705	44 616	4.21
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	49	4.21
Koszt własny sprzedaży	15 763	30 288	
- od jednostek powiązanych	8 141	6 080	
Koszt sprzedanych produktów	-	438	4.21
Koszt sprzedanych usług	15 763	29 626	4.21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	224	4.21
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 942	14 936	
Koszty sprzedaży	720	448	4.21
Koszty ogólnego zarządu	4 712	4 968	4.21
Pozostałe przychody operacyjne	344	242	4.21
Pozostałe koszty operacyjne	164	61	4.21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	690	9 701	
Przychody finansowe	489	1 065	4.22
Koszty finansowe	129	715	4.22
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 050	10 051	
Podatek dochodowy	217	953	4.24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	9 098	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto	833	9 098	

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.3. ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012 PLN / akcję	za okres od 01.01 do 31.12.2011 PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	9 098
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	833	9 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 438	12 705
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 438	12 705
z działalności kontynuowanej na akcję		
- podstawowy	0,07	0,72
- rozwodniony	0,07	0,72
z działalności kontynuowanej i zaniechanej na akcję		
- podstawowy	0,07	0,72
- rozwodniony	0,07	0,72

1.4. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Zysk (strata) netto	833	9 098
Inne całkowite dochody	-	-
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	833	9 098

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

1.5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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 błędów podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	53 083	-130	-	-	2 000	-6 330	49 258
Przejęcie na MSR/MSSF	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2012	-	-8 188	-1 058	-	-	-	7 163	-2 083
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
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 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	833	833
Pozostałe zmiany	-	-15 428	-1 058	-	-	-	15 428	-1 058
Inne całkowite dochody:	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2012	635	44 895	-1 188	-	-	2 000	833	47 175

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01.-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		
Poziom zaokrąglenie:			

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny 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 błęd 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.-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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1.6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk przed opodatkowaniem	1 050	10 051
Korekty:	242	447
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	2
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	196	146
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-81	-17
(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	127	316
Udziały w zyskach (dywidendy)	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 292	10 498
Zmiana stanu zapasów	-	400
Zmiana stanu należności	-19 233	47 661
Zmiana stanu zobowiązań	748	-3 760
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 214	-46 146
Inne korekty	-	-
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-13 979	8 653
Zapłacony podatek dochodowy	171	-3 865
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 808	4 788
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7	-77
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	12	17
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 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	-	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5	-60
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Nabycie akcji własnych	-1 058	-130
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Spłaty obligacji	-	-
Spłaty odsetek od obligacji	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 917	-583
Spłaty odsetek od kredytów i pożyczek	-73	-267
Wpływy z tytułu odsetek od lokat	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-283	-120
Odsetki zapłacone	-47	-26
Dywidendy wypłacone	-1 858	-1 906
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 236	-3 032
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-20 039	1 696
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 337	19 641
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 298	21 337

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. 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.

2.2. SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia 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 roku obrotowego 2012 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Bohdan Brym	- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Henryk Edward Kacprzak	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Edyta Katarzyna Rytel	- Członek Rady Nadzorczej,
Krzysztof Mikołajczyk	- Członek Rady Nadzorczej,
Robert Fijołek	- Członek Rady Nadzorczej,
Barłomiej Bieleninnik	- Członek Rady Nadzorczej.

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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Uchwałą nr 1 /28.08.2012/ , z dnia 28 sierpnia 2012 r. Rada powołała Komitet Audytu, w skład którego wchodzi wszyscy jej członkowie. Funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu powierzono p. Henrykowi Kacprzakowi.

2.3. CHARAKTER DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka prowadziła działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości.

2.4. GRUPA KAPITAŁOWA

Spółka nie jest jednostką dominującą i znaczącym inwestorem oraz nie należy do żadnej grupy kapitałowej.

2.5. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 11 marca 2013 roku.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.6. INFORMACJE O PODSTAWIE SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, WALUCIE SPRAWOZDAWCZEJ ORAZ ZASTOSOWANYM POZIOMIE ZAOKRĄGLEŃ

2.6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało sporządzone 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 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

2.6.2. WALUTA SPRAWOZDAWCZA ORAZ ZASTOSOWANY POZIOM ZAOKRĄGLEŃ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

2.6.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

2.6.4. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe ED invest S.A. obejmujące okres dwunastu miesięcy od 01 stycznia do 31 grudnia 2012 roku, jak również dane porównywalne za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2011 r. zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Zarówno podmiot, jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.7. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

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 sprawozdanie finansowe:

Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, wymagające zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2012 r.:

- Zmiany do MSR 12 Odroczony podatek dochodowy: Realizacja wartości bilansowej, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie,
- Zmieniony MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Przeniesienia aktywów finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie,
- Zmieniony MSSF 1 Znacząca hiperinflacja i usunięcie ustalonych terminów dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, wymagające zastosowania przez Spółkę po raz pierwszy za okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 r.:

- 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 19 Świadczenia Pracownicze, 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,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja zmienia się zgodnie ze zmianami MSSF 7 z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Skreślone standardy i interpretacje

- SKI 21 Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowywanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji, skreślenie zgodnie ze zmianami MSR 12.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- MSSF 9 Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2015 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 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie,
- MSSF 12 Udziały w innych jednostkach: ujawnianie informacji, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2014 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 2014 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 2014 r. lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 1 Pożyczki rządowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Spółka uważa, że zastosowanie wymienionych wyżej standardów i interpretacji nie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania. Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę.

2.8. ZASADY 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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.

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

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

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

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%.

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

Należności

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 rezerwowi 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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

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.

Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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:

- 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 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.

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie protokółarnego 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 31.12.2012 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 31.12.2012 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

2.9. PREZENTACJA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

„Rachunek zysków i strat” oraz „Sprawozdanie z całkowitych dochodów” Spółka prezentuje odrębnie. „Rachunek zysków i strat” sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym, a „Rachunek przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Spółka przedstawia także w odniesieniu do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący.

2.10. 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.

2.11. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2.12. POŁĄCZENIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

2.13. TRANSAKCJE W WALUTACH OBCYCH

Transakcje wyrażone w walutach obcych są przeliczane na złote polskie po średnim kursie NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednich obowiązujących na koniec okresu sprawozdawczego kursów walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka :

- kursu kupna - do wyceny aktywów,
- kursu sprzedaży- do wyceny pasywów

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie przeprowadzała transakcji w walutach obcych.

2.14. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, są aktywowane jak część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w okresie poniesienia.

Dostosowywane aktywa to aktywa, które wymagają znacznego czasu, aby przygotować je do zamierzonego (zgodnego z przeznaczeniem) użytkowania lub sprzedaży. Są to np. aktywa wytwarzane we własnym zakresie, jak budynki, maszyny i oprogramowanie (wartości niematerialne).

W zakresie, w jakim Spółka pożycza środki specjalnie w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, określa się kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, którą można aktywować jako różnicę między rzeczywistymi kosztami finansowania zewnętrznego poniesionymi z tytułu danej pożyczki lub kredytu w danym okresie a przychodami z tytułu tymczasowego zainwestowania tych pożyczonych środków.

Spółka zawiesza aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prace związane z wytwarzaniem dostosowywanego składnika aktywów. Może ponosić koszty finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prowadzenia działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Tego rodzaju koszty są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie mogą być aktywowane. Spółka jednak zazwyczaj nie zawiesza aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego w okresie, w którym prowadzone są istotne prace techniczne i administracyjne. Nie zawiesza także aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wtedy, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży. Spółka zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Składnik aktywów jest zazwyczaj gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, gdy fizyczna budowa została zakończona, mimo iż rutynowe prace administracyjne mogą trwać nadal. Jeżeli jedynymi nieukończonymi pracami są niewielkie modyfikacje, takie jak na przykład mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

Jeżeli Spółka kończy budowę dostosowywanego składnika aktywów etapami, zaś każdą z zakończonych części można wykorzystywać w trakcie budowy pozostałych, to zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania danej części do zamierzonego jej użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

3. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

4.1. 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 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku			
Przychody ogółem	21 705	-	21 705
Sprzedaż na zewnątrz	21 705	-	21 705
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	15 763	-	15 763
Wynik segmentu	5 942	-	5 942
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	5432
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	344
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	164
Przychody finansowe	-	-	489
Koszty finansowe	-	-	129
Zyski/straty z inwestycji	-	-	-
Zysk/strata nie przypisana do segmentu	-	-	-4 892
Zysk brutto	-	-	1 050

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

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast mieszkania sprzedawane są na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gośćów Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez spółdzielnię. Wspólny cel spółdzielni jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

innych odbiorców. Na podobnych zasadach sprzedawane są mieszkania na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Plano Sp. z o.o.

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie
- Przedsiębiorstwo Budowlane „WARSKOP” – Janusz Stokłosa –Generalny Wykonawca zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznówola.

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.12.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	RAZEM
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku			
Przychody ogółem	44 665	559	45 224
Sprzedaż na zewnątrz	44 665	559	45 224
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
Koszty ogółem	29 850	438	30 288
Wynik segmentu	14 815	121	14 936
Nie przypisane do segmentów			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży	-	-	5 416
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	242
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	61
Przychody finansowe	-	-	1 065
Koszty finansowe	-	-	715
zysk/ strata nie przypisany do segmentu	-	-	- 4 885
Zysk brutto razem	-	-	10 051

4.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012 wartość netto ogółem, w tym:	na dzień 31.12.2011 wartość netto ogółem, w tym:
Oprogramowanie komputerowe	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne	-	-
Wartości niematerialne ogółem	-	-
Zaklasyfikowanie wartości niematerialnych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Wartości niematerialne	-	-

[Signature]

[Signature]

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH

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

Na dzień bilansowy wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero.

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Za okres od 1.01 do 31.12.2011 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2011 roku	-	-	2	-	2
Zwiększenie stanu z tytułu potęczenia jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-2	-	-2
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-

Jedynym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2012	31.12.2012
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na dzień 31.12.2012 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-13
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2011 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	13	-	-	-	13
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-13	-	-	-	-11
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	-	-	-	2

4.3. WARTOŚĆ FIRMY

Pozycja nie występuje.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Grunty	-	-
Budynki i budowle	19	22
Maszyny i urządzenia	8	12
Środki transportu	683	369
Pozostałe środki trwałe	-	-
Wartość bilansowa netto	710	403
Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	-	-
Zaliczki na środki trwałe	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe ogółem	710	403
Zaklasyfikowanie rzeczowych aktywów trwałych jako przeznaczonych do sprzedaży	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	710	403

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 31.12.2012 roku						
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	-	22	12	369	-	403
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	7	-	502	-	509
Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-)	-	-6	-	-	-	-6
Amortyzacja (-)	-	-4	-4	-188	-	-196
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	19	8	683	-	710

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
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	14	57	-	77
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-1	-	-1
Amortyzacja (-)	-	-5	-4	-137	-	-146
Pozostałe zmiany	-	-	-	3	-	3
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	22	12	369	-	403

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Stan na dzień 31.12.2012 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	50	52	1041	-	-	1143
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-31	-44	-358	-	-	-433
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	19	8	683	-	-	710
Stan na dzień 31.12.2011 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	49	52	693	-	-	794
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-27	-40	-324	-	-	-391
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 przestanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Spółka nie posiada środków trwałych pozabilansowych.

Spółka korzysta ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

4.5. AKTYWA W LEASINGU

WARTOŚĆ BILANSOWA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH W LEASINGU FINANSOWYM

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Stan na dzień 31.12.2012 roku						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	936	-	936
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-290	-	-290
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	-	-	-	646	-	646
Stan na dzień 31.12.2011 roku						
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	434	-	434
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	-	-118	-	-118
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2011 roku	-	-	-	316	-	316

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała cztery samochody osobowe w leasingu na podstawie zawartych umów:

- Umowy Nr L129413 z dnia 6 czerwca 2010 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 1 czerwca 2013 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: GLK 320 CDI 4MATIC
- Umowy Nr L130051 z dnia 24 września 2010 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 15 września 2013 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: ML 320 CDI 4MATIC
- Umowy Nr L156780 z dnia 11 stycznia 2012 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 stycznia 2015 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ: ML 350 BlueTEC 4MATIC
- Umowy Nr L156781 z dnia 01 marca 2012 roku
 - Leasingodawca – Mercedes-Benz Leasing Polska Sp. z o.o.
 - okres leasingu - 36 miesięcy do dnia 01 marca 2015 roku.
 - przedmiot leasingu - samochód osobowy Mercedes-Benz typ GLK 250 CDI 4MATIC

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2011	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku	205	173	131	116
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	256	235	77	74
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	461	408	208	190
Koszty finansowe	-53	-	-18	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego	408	408	190	190

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.6. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

4.7. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Nie dotyczy. Spółka nie posiadała inwestycji w jednostkach zależnych.

4.8. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KATEGORIE AKTYWÓW ORAZ ZOBOWIĄZAŃ

NALEŻNOŚCI I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Aktywa trwałe:		
Należności i pożyczki długoterminowe	-	-
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 773	4 678
Kwoty zatrzymane (kaucje)	59	496
Należności i pożyczki krótkoterminowe	2 832	5 174
Należności i pożyczki, w tym:	2 832	5 174
Należności finansowe	777	4 301

INSTRUMENTY FINANSOWE – PORÓWNANIE WARTOŚCI BILANSOWYCH I WARTOŚCI GODZIWYCH

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na dzień		Wartość godziwa na dzień	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA FINANSOWE				
Środki pieniężne	1 298	21 337	1 298	21 337
Pozostałe należności	59	496	59	496
Należności handlowe	718	3 805	718	3 805
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE				
Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i umów dzierżawy z opcją zakupu	408	190	408	190
Kredyty i pożyczki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej	-	2 910	-	2 910
Zobowiązania handlowe	2 781	541	2 781	541
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 165	2 424	1 165	2 424

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Kategorie instrumentów finansowych zgodnie z MSR 39.

W Spółce wystąpiły jedynie poniższe kategorie instrumentów finansowych:

- w aktywach – należności handlowe, kaucje, środki pieniężne,
- w pasywach- pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu, zobowiązania handlowe, kaucje.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość.

W prezentowanych okresach Spółka nie posiadała należności z tytułu pożyczek.

POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Aktywa krótkoterminowe		Aktywa długoterminowe	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: Pozycja nie występuje				
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje				

INSTRUMENTY POCHODNE

Nie dotyczy.

INWESTYCJE UTRZYMYWANE DO TERMINU WYMAGALNOŚCI

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZES RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nie dotyczy.

KREDYTY, POŻYCZKI I INNE INSTRUMENTY DŁUŻNE

Wyszczególnienie	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	-	1 750	-	1 160
Zobowiązania z tytułu leasingu	173	116	235	74
Suny zatrzymane -kaucje	759	2 249	406	175
Pozostałe zobowiązania (z tytułu dostaw)	2 781	541	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	3 713	4 656	641	1 409
Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat: Pozycja nie występuje				
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	3 713	4 656	641	1 409

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		
Poziom zaokrąglenie:			

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe		Długoterminowe			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2012						
Leasing finansowy	108	65	235	-	-	408
Kaucje zatrzymane	755	4	406	-	-	1 165
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 781	-	-	-	-	2 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 644	69	641	-	-	4 354
Stan na 31.12.2011						
Kredyty w rachunku kredytowym	875	875	1 160	-	-	2 910
Leasing finansowy	56	60	74	-	-	190
Kaucje zatrzymane	2 001	248	175	-	-	2 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	541	-	-	-	-	541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 473	1 183	1 409	-	-	6 065

STRUKTURA WALUTOWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2011	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	4 354	4 354	6 065	6 065
Kredyty i pożyczki razem	4 354	4 354	6 065	6 065

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.9. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego, z tego:	-1 729	-4 470
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	547	151
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu obrotowego	2 276	4 621
Zmiany w ciągu roku:	-217	2 741
(Obciążenie) / uznanie wyniku finansowego	-217	2 741
Zwiększenie / pomniejszenie kapitału własnego		
Nadwyżka aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego nad rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego, z tego:	-1 946	-1 729
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	1 461	547
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu obrotowego	3 407	2 276

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przebiegowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przebiegowych	Stan na 31.12.2012 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	8	2	-	10
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	21	1	-	22
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	514	911	-	1 425
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	547	914	-	1461

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011 (wg stawki 19%)	Uznanie/ (Obciążenie) wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych i straty podatkowej	Zwiększenie/ (Zmniejszenie) kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych	Stan na 31.12.2011 (wg stawki 19%)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
- zobowiązania na przyszłe świadczenia pracownicze	5	3	-	8
- świadczenia na rzecz pracowników (urlopy)	18	3	-	21
- odsetki od zobowiązań	65	-65	-	-
- opisy aktualizujące wartość należności	59	-59	-	-
- koszty audytu	4	-	-	4
- strata podatkowa	-	514	-	514
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	151	396	-	547

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejdziowych	Stan na 31.12.2012 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	2 275	1 132	-	3 407
- wartość zobowiązań z tytułu kredytów wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej)	1	-1	-	-
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	2 276	1 131	-	3 407

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2011 (wg stawki 19%)	(Uznanie)/ Obciążenie wyniku finansowego z tytułu zmiany stanu różnic przejdźciowych i straty podatkowej	(Zwiększenie)/ Zmniejszenie kapitału własnego z tytułu zmiany stanu różnic przejdźciowych	Stan na 31.12.2011 (wg stawki 19%)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego				
- wycena kontraktów długoterminowych bilansowa okresu bieżącego - podatkowo następnego	4 615	-2 340	-	2 275
- wartość zobowiązań z tytułu kredytów wycenianych wg skorygowanej ceny nabycia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej)	6	-5	-	1
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	4 621	-2 345	-	2 276

Podatek dochodowy odnoszący się do każdej pozycji innych całkowitych dochodów we wszystkich prezentowanych okresach sprawozdawczych nie wystąpił.

4.10. ZAPASY

STRUKTURA ZAPASÓW

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Wyroby gotowe	1 074	1 074
Towary	2 579	2 579
Wartość bilansowa netto	3 653	3 653

W skład zapasów wchodzi :

- wyroby gotowe - 3 domki,
- towary – grunty.

Zapasy na dzień bilansowy nie były przedmiotem zabezpieczeń.

Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartości zapasów, gdyż nie utraciły one swojej wartości. Wartość zapasów nie przekracza cen rynkowych.

4.11. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe nie występują.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Należności finansowe	777	4 301
Należności z tyt. dostaw i usług	3 051	6 122
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-2 333	-2 317
Należności z tyt. dostaw i usług (netto)	718	3 805
Kwoty zatrzymane (kaucje)	59	496
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe (netto)	59	496
Należności niefinansowe	67 228	44 568
Należności z tytułu podatku od towarów i usług	1 740	533
Należności z tytułu podatków, ceł i dotacji		171
Przedpłaty i zaliczki	315	340
niefinansowe należności z tyt. umów o usługę budowlaną	65 173	43 524
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
Razem należności	68 005	48 869

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO) - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2011	
	w walucie	po przeliczeniu	w walucie	po przeliczeniu
a) złoty polski (PLN)	70 338	70 338	51 186	51 186
Razem		70 338		51 186

ZMIANY ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Stan na początek okresu	2 317	2 317
Odpisy aktualizujące ujęte jako koszt w okresie sprawozdawczym	16	-
Odpisy aktualizujące odwrócone ujęte jako przychód w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Odpisy aktualizujące wykorzystane w okresie sprawozdawczym (-)	-	-
Stan na koniec okresu	2 333	2 317

Odpisy aktualizujące zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA PRZETERMINOWANIA

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe				
Należności z tyt. dostaw i usług	674	2 377	3 779	2 343
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 317
Pozostałe należności finansowe	59	-	496	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Należności finansowe	733	44	4 275	26

ANALIZA WIEKOWA ZALEGŁYCH KRÓTKOTERMINOWYCH NALEŻNOŚCI FINANSOWYCH NIE OBJĘTYCH ODPISEM

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Zaległe należności z tytułu dostaw i usług	44	26
- do 1 miesiąca	11	
- powyżej 1 miesiąca do 6 miesięcy	30	24
- powyżej 6 miesięcy do roku	-	1
- powyżej roku	3	1
Zaległe pozostałe należności finansowe	-	-
Zaległe należności finansowe	44	26

Dla powyższych należności przeterminowanych Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących, gdyż istnieje duże prawdopodobieństwo ich zapłaty:

- należność powyżej 1 roku - część zabezpieczona kaucją gwarancyjną, część możliwa do skompensowania

4.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
a) w walucie polskiej	1 298	21 337
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	73	568
- środki pieniężne w kasie	33	53
- depozyty krótkoterminowe	1 192	20 716
- inne	-	-
b) w walutach obcych		
Razem	1 298	21 337

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość księgowa powyższych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne, dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

4.13. KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	635 253	635 253

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	10 000 000	500 000	wkłady pieniężne
seria B	brak	brak	2 548 201	127 410	wkłady pieniężne
seria C	brak	brak	156 853	7 843	wkłady pieniężne
				635 253	

STRUKTURA AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31.12.2012r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitałe zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
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	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
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	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Akcjonariusz	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 553 143	4 065
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	-	646 391
Akcjonariusze drobni *	1 942 095	2 592 551	-650 456
Razem	12 705 054	12 705 054	0

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w wyniku transakcji zawartej dniu 22 marca 2012 roku zarządzane przez PKO TFI fundusze inwestycyjne posiadają 646.391 akcji ED invest S.A., stanowiących 5,09% kapitału zakładowego i tyleż procent w ogólnej liczbie głosów (przed transakcją były w posiadaniu 599.261 akcji, tj. 4,72% kapitału i takiego samego odsetka ogólnej liczby głosów) – RB 13/2012,
- w dniu 23 stycznia 2013 roku ED invest S.A. otrzymał zawiadomienie z artykułu 160 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, o grudniowych transakcjach kupna 4.065 akcji Spółki przez Członka Zarządu – RB 1/2013

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2012 rok ED invest S.A. posiada 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

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

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

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI PO 31 GRUDNIA 2012 R.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 557 208	2 557 208	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
Akcjonariusze drobni	1 942 095	1 942 095	-
Razem	12 705 054	12 705 054	-

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze pakietów akcji.

4.14. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY

	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.
Stan na początek okresu	53 083	44 637
Zwiększenia (podział zysku)	7 240	10 446
Zmniejszenia (pokrycie straty z lat ubiegłych)	15 428	-
Zmniejszenia (przekazanie na kapitał rezerwowy)	-	2 000
Stan na koniec okresu	44 895	53 083

Zwiększenie i zmniejszenie kapitału zapasowego w 2012 roku nastąpiło na mocy uchwały Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 roku. (RB Nr 28/2012) Kapitał zapasowy zwiększono w wyniku podziału zysku za 2011 rok, a zmniejszono przeznaczając na pokrycie straty z lat ubiegłych.

AKCJE WŁASNE

	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.
Stan na początek okresu	-130	-
Zwiększenia	- 1058	-130
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	-1 188	-130

Skup akcji ED invest S.A. prowadzony był na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa.

Skup akcji był 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, w powiązaniu z Uchwałą Nr 4

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 roku zmieniającą Uchwałę lipcową (RB Nr 21/2011, RB Nr 31/2011) oraz z Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2012 roku (RB Nr 18/2012 i RB Nr 28/2012).

Zarząd Spółki w 8 transakcjach pakietowych, dokonał odkupu od DM Copernicus Securities SA 318.367 akcji własnych, dających tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i taki sam odsetek ogólnej liczby głosów.

Średnia cena nabycia wynosiła 3,73 PLN na akcję. Na skup wydano 1.188 tys. PLN.

Utworzony na skup fundusz rezerwowý – 2.000 tys. PLN został wykorzystany w 59%.

Zarząd ED invest S.A. podjął decyzję o zawieszeniu skupu 21 grudnia 2012 roku, rezygnując z nabycia pełnego planowanego pakietu (350 000 akcji). (RB Nr 39/2012)

POZOSTAŁE KAPITAŁY (KAPITAŁ REZERWOWY)

	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.
Stan na początek okresu	2 000	-
Zwiększenia	-	2 000
Zmniejszenia	-	-
Stan na koniec okresu	2 000	2 000

Kapitał rezerwowý utworzony na skup akcji własnych powstał z kapitału zapasowego.

ZYSKI ZATRZYMANE

	Stan na dzień 31.12.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.
Stan na początek okresu	-6 330	12 352
Zwiększenia	16 261	9 528
Zmniejszenia	-9 098	-28 210
Stan na koniec okresu	833	-6 330

Zwiększenie zysków zatrzymanych nastąpiło w wyniku pokrycia strat lat ubiegłych kapitałem zapasowym, natomiast zmniejszenie w wyniku przeznaczenia zysku za 2011 rok na wypłatę dywidendy i kapitał zapasowy.

4.15. 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.16. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Koszty wynagrodzeń	2 589	2 522
Koszty ubezpieczeń społecznych	256	219
Koszty przyszłych świadczeń, w tym:	17	29
- rezerwa na odprawy emerytalne	11	11
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	6	18
Inne koszty dotyczące świadczeń pracowniczych	51	62
Koszty świadczeń pracowniczych razem	2 913	2 832

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	39	34
Rezerwy na odprawy emerytalne	52	41	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	-	-	116	110
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	52	41	155	144

ZMIANY REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	41	-	110	-	151
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	52	-	116	-	168
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-41	-	-110	-	-151
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:	52	-	116	-	168
- rezerwy długoterminowe	52	-	-	-	52
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	116	-	116

[Signature]

[Signature]

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2011 roku					
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	30	-	92	-	122
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	41	-	110	-	151
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-30	-	-92	-	-122
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	41	-	110	-	151
- rezerwy długoterminowe	41	-	-	-	41
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	110	-	110

4.17. POZOSTAŁE REZERWY

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

WARTOŚĆ REZERW UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINASOWYM ORAZ ICH ZMIANY

Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	-	-	21	21
Pozostałe rezerwy na zobowiązania razem	-	-	21	21

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.

Spółka nie utworzyła rezerw na sprawy sądowe z uwagi na nieistotne kwoty.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Rezerwy na udzielone gwarancje	Rezerwa na straty z tytułu umów o usługę budowlaną	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2012 roku	-	-	21	21
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-21	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2012 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21
Stan rezerw na dzień 01.01.2011 roku	-	-	21	21
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	21	21
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-21	-21
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2011 roku, w tym:	-	-	21	21
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	21	21

4.18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Zobowiązania finansowe	641	1 409
Pożyczki i kredyty bankowe	-	1 160
Kwoty zatrzymane (kaucje)	406	175
Inne zobowiązania finansowe	235	74
Zobowiązania niefinansowe	-	-
Razem zobowiązania	641	1 409

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnej wykazane w bilansie nie są oprocentowane. Podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według średniej stopy procentowej WIBOR 1m + marża (do wyceny przyjęto marżę 3,5%). Wyrażone są one w walucie polskiej.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2011	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	641	641	1 409	1 409
		641		1 409

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Zobowiązania finansowe	3 713	4 656
Pożyczki i kredyty bankowe	-	1 750
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 781	541
Kwoty zatrzymane (kaucje)	759	2 249
Inne zobowiązania finansowe	173	116
Zobowiązania niefinansowe	18 016	18 249
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ZUS i dotacji	75	67
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	17 851	18 182
Inne zobowiązania niefinansowe	90	-
Razem zobowiązania	21 729	22 905

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług odpowiada ich wartości godziwej.

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (BRUTTO)- STRUKTURA WALUTOWA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2011	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
a) złoty polski (PLN)	21 729	21 729	22 905	22 905
		21 729		22 905

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.19. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

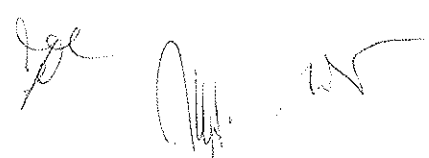
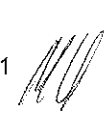
Wyszczególnienie	Rezerwy długoterminowe		Rezerwy krótkoterminowe	
	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe				
- polisy ubezpieczeniowe	-	-	32	29
- gwarancje	28	66	38	38
- prenumeraty, szkolenia	-	-	-	-
- koszty poniesione dotyczące przychodów przyszłych okresów*	-	-	-	1076
- inne rozliczenia	-	-	4	2
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	28	66	74	1145
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe				
- przychody przyszłych okresów (wpłacone zaliczki)	-	-	2 088	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	-	-	2 088	-

* nadwyżka kosztów poniesionych na Dywizjonu 303 nad wycenionymi według stopnia zaawansowania

4.20. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANA

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Kwota przychodów z umowy początkowo ustalona w umowie	242 520	242 520
Zmiany	58 646	51 421
Łączna kwota przychodów z umowy	301 166	293 941
Koszty poniesione do dnia bilansowego	29 389	14 567
Koszty pozostające do realizacji umowy	178 336	194 331
Szacunkowe łączne koszty umowy	207 725	208 898
Szacunkowe zyski	93 441	85 043
Stan otrzymanych zaliczek na dzień bilansowy	2 088	0
Kwota sum zatrzymanych	-	-
Koszty poniesione do dnia bilansowego w związku z realizacją umowy	29 389	14 567
Wynik ujęty do dnia bilansowego	17 933	11 851
Przychody szacowane na dzień bilansowy	65 173	43 524
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego	-	-
Należności z tytułu umowy na dzień bilansowy	65 173	43 524
Zobowiązania z tytułu umowy na dzień bilansowy	17 851	18 182

 51 

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 31 grudnia 2012 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII etap II - 17,5%
- Nowa Wola - 98%
- Jugostowiańska I, II, III etap -- po 14%
- Dywizjonu 303 - 90%

Na dzień 31 grudnia 2011 roku stan zaawansowania kontraktów przyjętych do wyceny metodą stopnia zaawansowania przedstawiał się następująco:

- Wilga VII etap II - 14%
- Nowa Wola - 70%
- Jugostowiańska I, II, III etap -- po 14%
- Dywizjonu 303 - 15%

Wartości oparte są na najlepszych szacunkach Zarządu i obarczone są ryzykiem niepewności.

Na dzień 31.12.2012 i 31.12.2011 roku nie wystąpiły sumy zatrzymane dotyczące kontraktów, które były w trakcie realizacji na prezentowane dni bilansowe.

4.21. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Działalność budowlana	21 705	44 665
Działalność deweloperska	-	559
Przychody ze sprzedaży ogółem	21 705	45 224

PRZYCHODY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2010
- odbiorcy krajowi	21 705	45 224
- odbiorcy zagraniczni	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	21 705	45 224

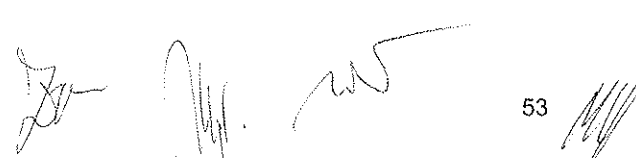
Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Amortyzacja	197	148
Zużycie materiałów i energii	220	380
Usługi obce	16 027	27 106
Podatki i opłaty	93	69
Wynagrodzenia	2 589	2 522
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	307	281
Pozostałe koszty rodzajowe	1 016	727
Koszty według rodzaju razem	20 449	31 233
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		224
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (-)	746	4 247
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	21 195	35 704

KOSZTY ZE WZGLĘDU NA KRAJ DOSTAWCY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
- dostawcy krajowi	21 195	35 704
- dostawcy zagraniczni	-	-
Koszty ogółem	21 195	35 704



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	86	17
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	184
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	21	21
Otrzymane kary i odszkodowania	8	7
Przychody z tytułu najmu, dzierżawy	151	-
Inne przychody	78	13
Pozostałe przychody operacyjne razem	344	242

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Odpisy aktualizujące wartość należności	16	
Utworzenie rezerw	38	50
Zapłacone kary i odszkodowania	1	-
Przekazane darowizny	4	4
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	9	-
Inne koszty	96	7
Pozostałe koszty operacyjne razem	164	61

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.22. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	415	1 039
Pozostałe	31	26
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	446	1 065
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych – Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto	43	-
Przychody finansowe ogółem	489	1 065

KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	47	26
Kredyty w rachunku kredytowym	65	267
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1	32
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	113	325
<i>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – Pozycja nie występuje</i>		
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych- Pozycja nie występuje</i>		
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	7	390
Inne koszty finansowe	9	
Koszty finansowe ogółem	129	715

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.23. ZYSKI/STRATY Z INWESTYCJI

Nie dotyczy.

4.24. PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Podatek bieżący	-	3 694
Podatek odroczony	217	-2 741
Razem:	217	953

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Zysk przed opodatkowaniem (brutto)	1 050	10 051
Stawka podatku stosowana przez Spółkę	19%	19%
Różnice pomiędzy zyskiem/stratą brutto a podstawą opodatkowania	-5 845	9 393
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych (-)	-21 713	-34 924
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	15 676	26 099
Korekty zwiększające przychody podatkowe	630	86 189
Korekty zwiększające koszty uzyskania przychodów	-438	-65 263
Odliczenie straty podatkowej	-	-2 708
Podstawa opodatkowania	-4 795	19 444
Podatek dochodowy	-	3 694

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.25. ZYSK NA AKCJĘ I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY DYWIDENDY

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	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	9 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 437 632	12 704 506
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 437 632	12 704 506
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,07	0,72
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności kontynuowanej (PLN)	0,07	0,72
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	833	9 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 437 632	12 704 506
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 437 632	12 704 506
Podstawowy zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,07	0,72
Rozwodniony zysk (strata) na akcję z działalności ogółem (PLN)	0,07	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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	9 098
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 705 054
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w szt.)	12 705 054
z działalności kontynuowanej	
- podstawowy	0,72
- rozwodniony	0,72
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	
- podstawowy	0,72
- rozwodniony	0,72

4.26. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
Korekty:		
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	2
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	196	146
(Zysk) strata na sprzedaży/likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-81	-17
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Koszty odsetek	127	316
Korekty razem	242	447
Zmiana stanu zapasów	-	400
Zmiana stanu należności	-19 233	47 661
Zmiana stanu zobowiązań	748	-3 760
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 214	-46 146
Zmiany w kapitale obrotowym	-15 271	-1 845

Wyszczególnienie	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	1 298	21 337
Korekty	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	1 298	21 337

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.27. AKTYWA ORAZ ZOBOWIĄZANIA 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 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	2 910	2 910
Jednostki pozostałe razem	2 910	2 910
Zobowiązania warunkowe ogółem	2 910	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 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Wobec jednostek pozostałych:		
Hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości w Nowej Woli	-	1 750
Hipoteka na lokalach mieszkaniowych wyodrębnionych po zrealizowaniu inwestycji "WILGA VII"	-	1 500
Jednostki pozostałe razem	-	4 550
Zobowiązania warunkowe ogółem	-	3 250

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:		
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	1 093	1 093
Zobowiązania warunkowe ogółem	1 093	1 093

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 grudnia 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 S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Rodzaj należności	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Od jednostek pozostałych:		
Hipoteka na zabezpieczenie kar umownych - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	20 000
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot opłaty - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	3 320
Hipoteka na zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów - umowa z Plano Sp. z o.o.	-	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
Zobowiązania warunkowe ogółem	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 inwestycję 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.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.28. RYZYKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Głównymi instrumentami finansowymi występującymi w Spółce są umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokaty krótkoterminowe służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Ryzyko stóp procentowych

Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe. Zarząd Spółki ocenia ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych jako nieistotne dla wyników Spółki i nie przeprowadza analizy wrażliwości wyniku finansowego z tego tytułu.

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Spółka nie przeprowadza transakcji rozliczanych w walucie oraz nie posiada kredytów i pożyczek w walucie.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe stanowi o braku możliwości wywiązywania się z zobowiązań przez wierzycieli Spółki.

Spółka na bieżąco monitoruje wszelkie zaległości w regulowaniu płatności. Spółka dokonuje transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Obszary, w których to ryzyko powstaje są następujące:

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	777	4 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 298	21 337
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 910	2 910
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	4 985	28 548

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne. Dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

Ryzyko związane z inwestycjami w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych

Spółka nie posiada inwestycji w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	674	2 377	3 779	2 343
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	-2 333	-	-2 317
Należności z tytułu dostaw i usług netto	674	44	3 779	26
Pozostałe należności finansowe	59	-	496	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	59	-	496	-
Należności finansowe	733	44	4 275	26

Wyszczególnienie	31.12.2012		31.12.2011	
	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
	w tys. PLN		w tys. PLN	
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	11	-	-	-
od 1 do 6 miesięcy	30	-	24	-
od 6 do 12 miesięcy	-	-	1	-
powyżej roku	3	-	1	-
Zaległe należności finansowe	44	-	26	-

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Znacznej części transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłat. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi jest nieznaczne.

Ryzyko płynności

Wyszczególnienie	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Zobowiązania wartość bilansowa
	do 6 m-cy	6 do 12 m- cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2012						
Leasing finansowy	108	65	235	-	-	408
Kaucje zatrzymane	755	4	406	-	-	1 165
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 781	-	-	-	-	2 781
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 644	69	641	-	-	4 354
Stan na 31.12.2011						
Kredyty bankowe	875	875	1 160	-	-	2 910
Leasing finansowy	56	60	74	-	-	190
Kaucje zatrzymane	2 001	248	175	-	-	2 424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	541	-	-	-	-	541
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	3 473	1 183	1 409	-	-	6 065

W ocenie Zarządu Spółka posiada dobrą kondycję finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań. W celu ograniczenia zagrożeń utraty płynności Spółka analizuje i zarządza pozycją płynności, prognozuje spodziewane i potencjalne wpływy i wydatki. Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

Zarządzanie kapitałem

Spółka zarządza kapitałem w celu zapewnienia bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Spółki i zwiększały jej wartość dla akcjonariuszy oraz innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka może wypłacić dywidendę akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować akcje. W okresach

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdawczych zakończonych 31.12.2012 roku i 31.12.2011 roku, nie wprowadzano żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

4.29. INFORMACJE NA TEMAT PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Lp.	Wyszczególnienie
1.	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "Redox" Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe "Redox" Sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym z Ed invest S.A. poprzez powiązania osobowe.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi członkami zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. Spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wyszczególnienie	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 265	1 268
Świadczenia razem	1 265	1 268

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2012

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2012r.	Zobowiązania na 31.12.2012r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Zakupy w 2012r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	1 733	-	-	-	8 141	-	-	39
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		Zakupy w 2011r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				udzielone	otrzymane				
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji	-	3	-	-	-	6 080	-	-	-
Ogółem									

[Handwritten signature]

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.30. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2012 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	87	447
Jerzy Dyrz	360	90	450
Marek Uzdowski	120	64	184
Zbigniew Wasilewski	120	64	184
Razem	960	305	1 265
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	56	-	56
Henryk Kacprzak	42	-	42
Edyta Rytel	42	-	42
Krzysztof Mikołajczyk	42	-	42
Bartłomiej Bieleninik	42	-	42
Robert Fijolek	19	-	19
Razem	243	-	243

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI W OKRESIE OD 01.01 DO 31.12.2011 ROKU

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Razem
<i>Wynagrodzenia członków Zarządu</i>			
Zofia Egierska	360	83	443
Jerzy Dyrz	360	102	462
Marek Uzdowski	120	62	182
Zbigniew Wasilewski	120	62	182
Razem	960	309	1 269
<i>Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej</i>			
Bohdan Brym	60	-	60
Henryk Kacprzak	45	-	45
Edyta Rytel	45	-	45
Krzysztof Mikołajczyk	45	-	45
Bartłomiej Bieleninik	45	-	45
Razem	240	-	240

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

INFORMACJA O WYSOKOŚCI NIESPŁACONYCH ZALICZEK UDZIELONYCH CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
<i>Zaliczki wypłacone członkom Zarządu</i>		
Zofia Egierska	10	50
Jerzy Dyrz	140	80
Razem	150	130
<i>Zaliczki wypłacone członkom Rady Nadzorczej</i>		
Razem	-	-
Ogółem	150	130
<i>Stan niespłaconych zaliczek na dzień 31 grudnia</i>		
Razem	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień publikacji raportu za rok obrotowy 2012 posiadali następujące ilości akcji:

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 557 208
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijołek	164 072
Razem	10 280 640

4.31. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Pracownicy umysłowi	15	13
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	15	13

ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Liczba pracowników przyjętych	4	5
Liczba pracowników zwolnionych	4	3
Razem	8	8

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.32. WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	21	21
Przegląd sprawozdań finansowych	38	38
Pozostałe usługi	-	-
Razem	59	59

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2012 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2012 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 12 listopada 2012r., termin realizacji do 18 lutego 2013r., wartość netto – 21 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r. - termin realizacji do 31 lipca 2012r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2011 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2011 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r., termin realizacji do 10 lutego 2012r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2011 r., termin realizacji do 30 października 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 25 lipca 2011 r., termin realizacji do 19 sierpnia 2011r., wartość netto – 14 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 26 kwietnia 2011 r., termin realizacji do 12 maja 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;

4.33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych

W okresie od zakończenia roku obrotowego 2012 do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia, przejęcia oraz założenia nowych podmiotów zależnych.

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zawarte umowy

- Umowa pożyczki hipotecznej zawarta 19 lutego 2013 r. z Invest-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie. ED invest S.A. zaciągnęła pożyczkę na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. (RB nr 4/2013)

Pożyczka wynosi 8.270.000 pln (osiem milionów dwieście siedemdziesiąt tysięcy pln). Została udzielona na okres od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 czerwca 2014 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć pln) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00432381/3.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Weksłem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Invest –Bank S.A.
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie przyjętych dla tego typu umów.

4.34. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę przez okres co najmniej 12 miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.



Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4.35. WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,0882	4,4168
Kurs średni w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie	4,1736	4,1401
Najwyższy kurs w okresie	4,5135 z dn. 05.01.2012r.	4,5642 z dn. 14.12.2011r.
Najniższy kurs w okresie	4,0465 z dn. 07.08.2012r.	3,8403 z dn. 12.01.2011r.

WYBRANE DANE FINANSOWE WRAZ Z PRZELICZENIEM NA EURO NA DZIEŃ 31.12.2012

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011	od 01.01 do 31.12.2012	od 01.01 do 31.12.2011
	PLN		EUR	
Rachunek zysków i strat				
Przychody ze sprzedaży	21 705	45 224	5 201	10 923
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	690	9 701	165	2 343
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 050	10 051	252	2 428
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	9 098	200	2 198
Zysk (strata) netto	833	9 098	200	2 198
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,07	0,72	0,02	0,17
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,07	0,72	0,02	0,17
Rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 808	4 788	-3 308	1 156
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5	-60	1	-14
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 236	-3 032	-1 494	-732
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-20 039	1 696	-4 801	410
Średni kurs PLN / EUR*	4,1736	4,1401	4,1736	4,1401

Nazwa Spółki: ED INVEST S.A.			
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.12.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
	PLN		EUR	
Bilans				
Aktywa	75 229	76 020	18 401	17 212
Zobowiązania długoterminowe	4 100	3 726	1 003	844
Zobowiązania krótkoterminowe	23 954	23 036	5 859	5 216
Kapitał własny	47 175	49 258	11 539	11 152
Kapitał podstawowy	635	635	155	144
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 437 632	12 704 506	12 437 632	12 704 506
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 437 632	12 704 506	12 437 632	12 704 506
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,79	3,88	0,93	0,88
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)		0,15		0,03
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**	4,0882	4,4168	4,0882	4,4168

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 11 marca 2013 roku

