

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2008 R.

**(zgodnie z § 91 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r.
- Dz. U. Nr 209, poz. 1744)**

I.

1. Informacja o Spółce:

Historia PA NOVA sięga roku 1987, kiedy założona została spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Budoprojekt. W roku 1990 Budoprojekt przy udziale kapitału amerykańskiego i niemieckiego powołał do życia spółkę P.A. NOVA Sp. z o.o., w której objął większość udziałów. W latach dziewięćdziesiątych kapitał zagraniczny został w całości odkupiony przez pozostałych udziałowców P.A. NOVA Sp. z o.o.

Dynamiczny rozwój spółki rozpoczął się w roku 1994, kiedy to PA NOVA została głównym partnerem i wykonawcą stacji paliw dla koncernu DEA. Współpraca z DEA trwała do roku 2001, tj. do momentu wycofania się koncernu z rynku polskiego. W okresie 7 lat współpracy PA NOVA wykonała pod klucz 41 stacji paliw. Doświadczenie nabyte przy realizacji stacji paliw jest nadal wykorzystywane przez PA NOVA. Firma wykonuje stacje paliw dla sieci: Statoil, Shell, Lotos.

Kolejny etap dynamicznego rozwoju firmy wiąże się z rokiem 2002 i rozpoczęciem współpracy z sieciami handlowymi i kompleksowym wykonawstwem obiektów handlowych. Współpraca z sieciami handlowymi obejmuje zarówno formę deweloperską (polegającą na pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych, przygotowaniu inwestycji pod względem formalno-prawnym, realizacji obiektu budowlanego i odsprzedaży zabudowanej nieruchomości) jak i typowe wykonawstwo budowlane. W okresie od roku 2002 do końca I kwartału 2008 roku PA NOVA wykonała 23 obiekty handlowe. Głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Kaufland, Plus Discount, Tesco.

Oprócz współpracy z dużymi sieciami międzynarodowymi PA NOVA realizuje również obiekty użyteczności publicznej dla instytucji państwowych oraz dla odbiorców indywidualnych. Na uwagę zasługują wykonane szkoły i hale sportowe.

P.A. NOVA Spółka Akcyjna powstała z przekształcenia P.A. NOVA Sp. z o.o.

Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 kodeksu spółek handlowych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04 grudnia 2006 roku w sprawie przekształcenia spółki P.A. NOVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną P.A. NOVA.

W dniu 25 stycznia 2007 roku P.A. NOVA S.A. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000272669.

Siedziba Spółki mieści się w Gliwicach przy ulicy Grodowej 11.

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania

Raport kwartalny Spółki P.A.NOVA S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01 stycznia 2008 do 31 marca 2008 roku zawiera:

- a. bilans Spółki P.A. NOVA S.A. na dzień 31.03.2008 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 31.03.2007 oraz 31.12.2007 r.
- b. rachunek zysków i strat Spółki P.A. NOVA S.A. oraz rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2008 do 31.03.2008 r., jak również za okres porównawczy poprzedniego roku tj. od 01.01.2007 do 31.03.2007 r.

- c. zestawienie zmian w kapitale własnym Spółki P.A. NOVA S.A. za okres 01.01.2008 – 31.03.2008 oraz za okres 01.01.2007 – 31.12.2007 roku, jak również za okres porównawczy od 01.01.2007 do 31.03.2007 r.
- d. Informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w par 91 pkt.4 i 6 RMF z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne historyczne informacje finansowe sporządzone zostały zgodnie z przyjętymi i stosowanymi przez Spółkę zasadami rachunkowości opartymi o zasady wynikające z Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W okresie objętym sprawozdaniem nie doszło do połączenia spółek. Kwartalne sprawozdanie finansowe Spółki sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Przedstawione wybrane dane finansowe z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu przyjęto ogłoszony przez NBP kurs średni EURO z dnia 31.03.2008 r. równy 3,5258 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.03.2007 r. równy 3,8695 PLN,
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca pierwszego kwartału, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za pierwszy kwartał 2008 r. wynosi 3,5574 PLN, natomiast za pierwszy kwartał 2007 r. wynosi 3,9063 PLN.

Zasady wyceny aktywów i pasywów

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania są zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

Rachunek zysków i strat sporządzono metodą kalkulacyjną.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Poniżej opisano wybrane metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego odnośnie poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat. Opis zamieszczono jedynie w przypadku, gdy ustawa o rachunkowości pozostawia jednostce prawo wyboru metody.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych, stanowiących nabyte prawa, dokonywane są metodą liniową przy zastosowaniu stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, przy czym okres dokonywania odpisów umorzeniowych wynosi dla:

- oprogramowań oraz licencji - 2 lata

Wartości niematerialne i prawne o wartości poniżej 3,5 tys. zł mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku lub wartości początkowej nie przekraczającej 3,5 tys. zł mogą być jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

• grunty własne	nie amortyzuje się
• budowle i budynki	3%
• urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego)	7-20%
• sprzęt komputerowy	30%
• środki transportu	20%

Zazwyczaj zastosowane stawki odpowiadają stawkom podatkowym, gdyż szacowany przez Spółkę okres ekonomicznej użyteczności środków trwałych jest zbliżony do okresów przyjmowanych przez przepisy podatkowe.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

Należności długoterminowe wycenia się według wartości nominalnej. W pozycji tej Spółka wykazuje depozyty złożone na rachunkach bankowych, stanowiące zabezpieczenie wydanych gwarancji bankowych, które na okres, w którym stanowią zabezpieczenie wydanych gwarancji stanowią własność banków.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości wycenia się według ceny zakupu, kosztu nabycia.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty. W zależności od terminu wymagalności należności wykazywane są jako krótkoterminowe (do 12 miesięcy od dnia bilansowego) lub długoterminowe (powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego). W celu urealnienia wartości należności pomniejszone są o odpisy aktualizujące wartość należności wątpliwych z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny

i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych, dodatnie do przychodów finansowych.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część z należności za wykonane usługi zatrzymana przez odbiorców na okresy gwarancyjne.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Krótkoterminowe inwestycje w nieruchomości (nieruchomości, z przeznaczeniem do zbycia w okresie krótszym niż rok od dnia, na który sporządzono sprawozdanie finansowe) w momencie nabycia / wytworzenia wycenia się według cen nabycia / kosztów wytworzenia, a na koniec roku obrotowego wycenia się według wartości rynkowej.

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych). Do wyceny kontraktów budowlanych Spółka stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Spółki dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w przypadku gdyby metoda „zerowego zysku” nie odzwierciedlała stanu faktycznego. Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są, jeżeli istotne koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej z Umowy Spółki, zgodnej z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy obejmuje kapitał utworzony z podziału zysków wypracowanych w latach poprzednich oraz kapitał powstały z nadwyżki ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji po pomniejszeniu o koszty emisji.

Kapitał rezerwowy tworzony jest z podziału zysku.

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów operacyjnych, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły: odroczonego podatku dochodowego, rezerwy na naprawy gwarancyjne.

Rezerwy na naprawy gwarancyjne tworzone są na podstawie szacunków opartych na najlepszej wiedzy Zarządu i osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację kontraktów budowlanych. Rezerwy na naprawy gwarancyjne zalicza się do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów.

Spółka nie tworzy rezerw na odprawy emerytalne i inne świadczenia na rzecz pracowników. Pozycja ta byłaby nieistotna z punktu widzenia wyniku finansowego.

Fundusze specjalne obejmują w całości zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozliczenia międzyokresowe (pasywne)

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

- otrzymane płatności z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych nie stanowiące przychodów faktycznie zrealizowanych
- rozliczane w czasie dotacje

Przychody ze sprzedaży produktów oraz usług wykazywane są w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług) wynikających z transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem upustów i rabatów.

W przypadku realizacji kontraktów długoterminowych przychody ustalane są metodą „zysku zerowego” tj. do wysokości poniesionych w związku z danym kontraktem kosztów.

Koszty sprzedanych produktów i usług ujmowane są wspólnie do przychodów ze sprzedaży i obejmują wartość sprzedanych produktów, towarów i innych składników wycenionych po koszcie wytworzenia lub w cenach nabycia. Do kosztów tych zalicza się bezpośrednie koszty realizacji kontraktów, jak również koszty ogólne funkcjonowania komórek produkcyjnych i pomocniczych bezpośrednio biorących udział w wytwarzaniu produktów.

Koszty sprzedaży obejmują koszty sprzedaży działu informatycznego. Ponieważ nie jest możliwe bezpośrednio przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

Koszty ogólnego zarządu stanowią koszty ogólne funkcjonowania spółki, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej spółki.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przychody i koszty nie związane bezpośrednio ze zwykłą działalnością jednostki i stanowią głównie: wynik na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, darowizny, skutki aktualizacji wartości aktywów niefinansowych.

Przychody finansowe obejmują głównie przypadające na okres sprawozdawczy odsetki, różnice kursowe.

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych, obniżenia wartości aktywów finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne obejmują dodatnie lub ujemne skutki finansowe zdarzeń trudnych do przewidzenia, następujących poza działalnością operacyjną i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

Podatek dochodowy i pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku stanowią podatek dochodowy od osób prawnych będący zobowiązaniem wobec budżetu oraz rezerwy lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, spowodowane przejściowymi różnicami między wykazywaną wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową.

3. Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz o rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w Ustawie o Rachunkowości (w tys. zł.)

W okresie sprawozdawczym nie dokonywano korekt z tytułu rezerw na podatek dochodowy. Stan rezerw i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego przedstawia poniższa tabela:

Opis pozycji	Stan na koniec okresu sprawozdawczego w tys. zł	Stan na początek okresu sprawozdawczego w tys. zł (koniec poprzedniego kwartału)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	722	484
w tym odniesione na wynik finansowy:	722	484
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53	46
W tym odniesiona na wynik finansowy:	53	46

4. Informacje o dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów (w tys. zł.)

W okresie sprawozdawczym nie dokonano odpisów aktualizujących składniki aktywów obrotowych.

II.

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki „P.A.NOVA” SA w I kwartale 2008r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Istotne zdarzenia dotyczące Emitenta, które miały miejsce w I kwartale 2008 r. zestawiono poniżej:

- 1) w dniu 4.01.2008 r. zarząd P.A. NOVA S.A. podpisał umowę nabycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej o łącznej powierzchni 3,2640 ha, położonej w Kędzierzynie – Koźlu przy al. Armii Krajowej (raport bieżący 1/2008 oraz 1/2008/k). Umowa została zawarta z Gminą Kędzierzyn Koźle jako Sprzedającym. Cenę zakupu nieruchomości ustalono na kwotę 18.400 tys. zł brutto. Cena została zapłacona przed podpisaniem umowy. Wartość ewidencyjna nabytej nieruchomości w księgach rachunkowych P.A. NOVA S.A. wynosi 15.087 tys. zł. Na nabytej nieruchomości P.A. NOVA S.A. planuje realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu galerii handlowej. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dopuszczającym funkcjonowanie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Źródłem finansowania zakupu nieruchomości są środki pochodzące z emisji.
- 2) w dniu 09.01.2008 r. zarząd P.A. NOVA S.A. zawarł Przedwstępną Umowę Sprzedaży i Umowę Dzierżawy. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a TESCO Polska Sp. z o.o. jako Kupującym. (raport bieżący nr 2/2008) Przedmiotowa umowa dotyczy wybudowania na nieruchomościach stanowiących własność Sprzedającego budynku handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży około 1.959 m² wraz z

parkingiem obejmującym co najmniej 156 miejsc postojowych, umożliwiających łącznie prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz sporządzenia przez Sprzedającego dokumentacji projektowej budowlanej, wykonawczej i powykonawczej. Ponadto umowa zawiera zobowiązanie Sprzedającego do sprzedaży Kupującemu prawa własności nieruchomości, wraz z prawem własności budynku oraz infrastruktury wewnętrznej, a także pozostałych naniesień zlokalizowanych na nieruchomości. Jednocześnie strony zawierają umowę dzierżawy na czas oznaczony do dnia 31.08.2008 r. od objęcia nieruchomości w posiadanie dzierżawcy.

Wynagrodzenie za realizację umowy uzgodniono następująco:

- (i) kwota netto 16.350 tys. zł za prawo własności nieruchomości wraz z prawem własności budynku oraz infrastruktury wewnętrznej,
- (ii) kwota netto równa łącznej kwocie netto wskazanej w fakturach VAT wystawionych przez Kupującego z tytułu zakupu przez Sprzedającego materiałów, urządzeń i usług.

Tak ustalona cena netto zostanie ponadto powiększona o obowiązującą w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej stawkę podatku od towarów i usług.

Na wyniki finansowe I kwartału 2008 r. najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia:

- 1) Rozliczenie kontraktu długoterminowego na realizację obiektu Kaufland w Jastrzębiu Zdroju. Kontrakt był realizowany w okresie od maja 2007 do marca 2008
- 2) Rozliczenie drugiego etapu kontraktu na realizację obiektu Tesco w Knurowie.
- 3) Rozpoczęcie prac przygotowawczych do realizacji galerii handlowej w Przemyśle na rzecz spółki powiązanej San Development Sp. z o.o.

Od zakończenia I kwartału 2008 do dnia publikacji raportu kwartalnego wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

Zarząd Spółki P.A. NOVA S.A. nabył nieruchomość położoną w Kłodzku, obręb Zagórze, opisaną w Księdze Wieczystej KW nr 58469, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, o powierzchni 6,0051 ha. Cena zakupu ustalona została na kwotę 5.100 tys. zł.

Istotne niepowodzenia w I kwartale 2008 r.

Nie wystąpiły.

2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Spółki „P.A. NOVA” SA

W okresie objętym raportem kwartalnym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

3. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Spółki w I kwartale 2008r.

Sezonowość sprzedaży jest charakterystyczna dla branży budowlanej, w której działa Spółka. Analizując wyniki finansowe należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że Spółka realizuje kontrakty średnio i długoterminowe (powyżej pół roku), czyli na przestrzeni kilku kwartałów sprawozdawczych. Realizowane kontrakty charakteryzują się dużymi wahaniami przychodów w poszczególnych etapach ich realizacji, a wyniki finansowe zgodnie z polityką rachunkowości przyjętą przez Spółkę prezentowane są dopiero po zakończeniu kontraktu (w trakcie realizacji

kontraktu stosowana jest metoda zerowego zysku). Oceniając wyniki finansowe P.A. NOVA S.A. należy więc brać pod uwagę łącznie okresy kilku kwartałów, gdyż tylko wtedy uśrednione wartości przychodów i osiągnięte marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Spółki.

4. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W I kwartale 2008 r. nie miały miejsce emisja, wykup ani spłata dłużnych papierów wartościowych P.A. NOVA S.A.

5. Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej w Spółce dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W I kwartale 2008 r. P.A. NOVA SA nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy. Nie istnieje uprzywilejowanie akcji co do wypłat dywidendy.

6. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.03.2008 r., nieuwjętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki P.A. NOVA SA

Po 31 marca 2008 r. nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu, a które w znaczący sposób mogą wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

7. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Spółki, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego (w tys. zł)

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.