

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA IV 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 Grupie:

Historia jednostki dominującej w Grupie 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 2008 roku PA NOVA wykonała 25 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Kaufland, Tesco, Biedronka, Netto.

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.

Wykorzystując swoje wieloletnie doświadczenie w zakresie działalności budowlanej i deweloperskiej spółka P.A. NOVA S.A. od roku 2007 podjęła się realizacji obiektów komercyjnych na własny rachunek (w postaci galerii handlowych, czy też retail parków). Istotnym czynnikiem wpływającym na podjęcie decyzji o realizacjach obiektów deweloperskich na własny rachunek było pozyskanie znacznych środków finansowych z emisji akcji w drodze oferty publicznej. Spółka P.A. NOVA S.A. wykonała do tej pory dwa obiekty na własny rachunek: budynek handlowo-usługowy w Raciborzu oraz galerię handlową w Andrychowie. Aktualnie jest realizowana inwestycja w Przemyślu (poprzez spółkę celową San Development Sp. z o.o. w której P.A. NOVA S.A. posiada 81% udziałów w kapitale). Spółka przygotowuje się także do rozpoczęcia inwestycji w Kędzierzynie – Koźlu oraz w Zamościu. Realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywa się przy współpracy międzynarodowych firm specjalizujących się między innymi w przedmiocie komercjalizacji powierzchni handlowych. Spółka planuje dalszy rozwój w zakresie działalności deweloperskiej na własny rachunek aktywnie poszukując i nabywając nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach na terenie całego kraju.

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.

Siedzibą Spółki jest miasto Gliwice. W dniu 9 maja 2008 r. zmianie uległ adres siedziby spółki. Aktualnie siedziba mieści się przy ul. Górnych Wałów 42.

Grupa Kapitałowa P.A. NOVA powstała w dniu 27 czerwca 2008 r. w wyniku nabycia przez P.A. NOVA S.A. kolejnego pakietu udziałów w spółce San Development Sp. z o.o. w związku z czym P.A. NOVA S.A. stała się podmiotem dominującym wobec spółki San Development Sp. z o.o. posiadającym 81 % udziałów w kapitale zakładowym.

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania

Skonsolidowany raport kwartalny P.A.NOVA S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01 października 2008 do 31 grudnia 2008 roku zawiera:

- a. bilans skonsolidowany Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2008 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 31.12.2007 r. oraz 30.09.2008 r.
- b. skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.10.2008 do 31.12.2008 r., jak również za okres porównawczy poprzedniego roku tj. od 01.10.2007 do 31.12.2007 r. oraz narastająco za okresy od 01.01.2008 do 31.12.2008 r. oraz od 01.01.2007 do 31.12.2007 r.
- c. skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. za okres 01.10.2008 – 31.12.2008 oraz za okres 01.01.2008 – 31.12.2008 roku, jak również za okres porównawczy od 01.01.2007 do 31.12.2007 r.
- d. Skonsolidowaną informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w § 91 pkt.4 i 6 RMF z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.
- e. Kwartalną informację finansową, zgodnie z zapisami § 87 ust. 1 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 Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze sprawozdanie jest sprawozdaniem sporządzonym przy zastosowaniu zasad wynikających z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Dzień przejścia na sprawozdawczość zgodną z MSR/MSSF został ustalony na dzień 1 stycznia 2006r.

Przedstawione w niniejszym sprawozdaniu dane porównawcze zostały również przekształcone i pokazane zgodnie z MSR/MSSF.

Niniejsze sprawozdanie jest sprawozdaniem skonsolidowanym, dane porównawcze za okresy do 30.06.2008 r. wynikają ze sprawozdań jednostkowych P.A. NOVA S.A. ponieważ przed datą 30.06.2008 r. nie były sporządzane sprawozdania skonsolidowane.

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 31.12.2008 r. równy 4,1724 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2007 r. równy 3,5820 PLN,
- do przeliczenia wybranych wartości pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, ustalonych przez NBP na te dni. W ten sposób wyliczona średnia za rok 2008 r. wynosi 3,6154 PLN, natomiast za rok 2007 r. wynosi 3,7768 PLN.

Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę przedstawione zostały poniżej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” ma MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone według zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

Przy przekształcaniu bilansu otwarcia (na 1 stycznia 2006 r.) zastosowano zwolnienie ze stosowania niektórych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej numer 1 (MSSF 1) w części „Wartość godziwa lub przeszacowanie do zakładanego kosztu”. Wartość posiadanych rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych została wykazana na dzień 1 stycznia 2006 r. według wartości godziwej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (czyli jej jednostek zależnych, co obejmuje także jednostki specjalnego przeznaczenia). Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy jednostka dominująca ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące między podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji konsolidacyjnej.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są odrębnie od kapitału własnego Grupy.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym dokonano eliminacji wszystkich sald istniejących na dzień sporządzenia sprawozdania pomiędzy jednostkami grupy, natomiast wszelkie przychody i

koszty poniesione wzajemnie przez jednostki z grupy do dnia 27 czerwca 2008 r. nie podlegają eliminacjom konsolidacyjnym, z uwagi na fakt, że przed tą datą nie istniała grupa kapitałowa.

Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych. W II kwartale 2008 r. miało miejsce przejęcie kontroli nad Spółką (San Development Sp. z o.o.). Zdarzenie to wpłynęło na powstanie Grupy Kapitałowej P.A. NOVA oraz powstanie wartości firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości.

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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 współmiernie 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 bezpośrednie 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. Do pozostałych przychodów operacyjnych zaliczono również pożytki z nieruchomości inwestycyjnych, a do pozostałych kosztów operacyjnych koszty utrzymania tych nieruchomości.

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 (część bieżąca) oraz rezerwy lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, spowodowane przejściowymi różnicami między wykazywaną wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową (część odroczone).

Podatek bieżący obliczany jest według zasad określonych odrębnymi przepisami (Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych), tj. przy naliczaniu podatku dochodowego nie mają zastosowania przepisy na podstawie których sporządzane jest niniejsze sprawozdanie finansowe.

Wycena aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów pozyskania po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość firmy stanowiąca nadwyżkę ceny nabycia nad wartością netto nabytych aktywów poddawana jest corocznie testowi na utratę wartości.

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

Nieruchomości, które stanowiły rzeczowe składniki majątku trwałego w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

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. 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. Zasada wyceny w wartości nominalnej, nie uwzględniającej zmiany wartości pieniądza w czasie wynika z faktu, że z tytułu lokowania depozytów w bankach, spółka systematycznie otrzymuje odsetki od tych należności.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

Nieruchomości inwestycyjne, które stanowiły składniki majątku Spółki w dniu „przejścia na MSR/MSSF” zostały przeszacowane do wartości godziwej. Przeszacowania dokonano w oparciu o wyceny sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego.

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. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, jednak ponieważ w praktyce należności z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe spółka nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie.

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.

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. 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.

Na równi z kontraktami budowlanymi traktowane są kontrakty obejmujące w ramach zlecenia również pozyskanie nieruchomości gruntowej (kontrakty deweloperskie), jeżeli są one realizowane na konkretne zlecenie i pod stałym nadzorem inwestora.

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

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej ze Statutu 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.

Pozostałe kapitały to kapitał rezerwowy tworzony na podstawie statutu z osiągniętych przez Spółkę zysków.

Zysk z lat ubiegłych obejmuje skutki przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zysku z lat ubiegłych wykazywana jest kwota przeszacowań środków trwałych dokonanych na podstawie odrębnych przepisów.

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 świadczenia emerytalne, rezerwy na niewykorzystane urlopy.

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.

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

Dotacje rozliczane są systematycznie w czasie użytkowania dotowanych środków trwałych jako przychody wykazywane w rachunku zysków i strat.

Podstawowe osądy rachunkowe i podstawy szacowania niepewności

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Grupie, Zarząd zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot bilansowych aktywów i zobowiązań, których nie da się określić wykorzystując inne źródła. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmianę wielkości szacunkowych ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła weryfikacja, jeśli dotyczy ona wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i okresach przyszłych, jeśli zmiana dotyczy ich na równi z okresem bieżącym.

Podstawowymi wielkościami podlegającymi oszacowaniu przez Zarząd są rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz wartość firmy. Za szacowanie można również przyjąć ustalanie wyników finansowych (przychodów, kosztów) z realizacji długoterminowych kontraktów budowlanych.

Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Grupy wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5% lub 5% wartości wykonanych prac. Doświadczenie zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż gwarancje na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

Szacowanie wartości firmy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym występuje wartość firmy, która powstała na skutek nabycia udziałów w jednostce zależnej za cenę wyższą od obecnej wartości aktywów netto przypadającej na jednostkę dominującą. Wartość aktywów netto, z czego głównym aktywem jest nieruchomości została określona poprzez oszacowanie przez rzeczoznawcę,

jednak plany grupy polegające na utworzeniu na tej nieruchomości obiektu handlowego (galeria handlowa) sprawiają, że obecna wartość wyceny jest nieadekwatna do planowanej przyszłej wartości posiadanego aktywa. Jednocześnie długi okres realizacji inwestycji sprawia, że faktyczne wykonanie testu na utratę wartości firm będzie możliwe dopiero po oddaniu inwestycji lub niedługo przed jej oddaniem. Wobec powyższego przyjęto na dzień sporządzenia sprawozdania, że nie nastąpiła utrata wartości firmy.

Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

Specyfika działalności budowlanej prowadzonej przez jednostkę dominującą sprawia, że dla ostrożności wyceny Zarząd podjął decyzję o wykazywaniu przychodów i kosztów realizacji budowlanych kontraktów długoterminowych metodą „zerowego zysku”. Takie podejście zapewnia, że wyniki finansowe wykazywane są dopiero wtedy, gdy są faktycznie zrealizowane.

Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

Rezerwy na świadczenia emerytalne dokonywane są na podstawie przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce i oszacowania zarządu na jakim poziomie w stosunku do przeciętnych wynagrodzeń w gospodarce będą się kształtować wynagrodzenia poszczególnych pracowników w momencie osiągnięcia wieku emerytalnego.

3. Informacje o korektach z tytułu rezerw oraz o rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego (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	826	630
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.519	2.490

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

W okresie sprawozdawczym dokonano odpisów należności na kwotę 182 tys. zł

II.

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy kapitałowej P.A.NOVA S.A. w IV kwartale 2008 r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Istotne zdarzenia dotyczące Spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta, które miały miejsce w IV kwartale 2008 r. zestawiono poniżej:

1. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 25.11.2008 r. podpisał dwie przedwstępne umowy sprzedaży (raport bieżący 23/2008). Umowy zostały zawarte w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającą i NETTO Sp. z o.o. z siedzibą w Motańcu jako Kupującą. Przedmiotem umów jest:

A) zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej prawo do nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowym domem towarowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2.000 m², który to Sprzedająca zobowiązuje się na tej nieruchomości wybudować wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Sprzedająca zobowiązuje się przygotować do odbioru przez Kupującą gotowy budynek najpóźniej w terminie do dnia 15.06.2010 r.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30.06.2010 r.

Wartość umowy wynosi 9.700.000,00 złotych netto

B) zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej prawo do nieruchomości gruntowej wraz z samoobsługowym domem towarowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2.000 m², który to Sprzedająca zobowiązuje się na tej nieruchomości wybudować wraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Sprzedająca zobowiązuje się przygotować do odbioru przez Kupującą gotowy budynek najpóźniej w terminie do dnia 15.11.2009 r.

Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30.11.2009 r.

Wartość umowy wynosi 9.200.000,00 złotych netto

2. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 27.11.2008 r. podpisał przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym i KAUFELD Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Wrocławiu jako Kupującym. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej na Kupującego prawo własności nieruchomości o powierzchni ok. 20.000 m² oraz zobowiązanie Sprzedającego do uzyskania na własny koszt i własnym staraniem oraz przeniesienie na Kupującego ostatecznych, wykonalnych i niezaskarżalnych przed sądami administracyjnymi decyzji o pozwoleniu na budowę samoobsługowego domu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym kompletnym układem drogowym na i poza nieruchomością opisaną powyżej. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30.11.2010 r. Wartość umowy wynosi 9.800.000,00 złotych netto (raport bieżący 24/2008). Po uzyskaniu ostatecznych, wykonalnych i nie podlegających zaskarżeniu przed sądami administracyjnymi decyzji o pozwoleniach na budowę umożliwiających budowę samoobsługowego obiektu handlowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą Sprzedający zobowiązuje się do przedłożenia Kupującemu do akceptacji ryczałtowego kosztorysu wykonania samoobsługowego domu handlowego „pod klucz” wraz z infrastrukturą towarzyszącą i kompletnym układem komunikacyjnym, w tym infrastrukturą położoną poza obszarem przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę samoobsługowego domu handlowego, planem sytuacyjnym oraz z opisem budowlanym i innymi aktami administracyjnymi, wydanymi w związku z powyższym

pozwoleniem na budowę oraz warunkami Kupującego zawartymi w projekcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji przygotowanym przez Kupującego. Kosztorys ryczałtowy stanowić będzie ofertę Sprzedającego zawarcia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w brzmieniu zaproponowanym przez Kupującego z uwzględnieniem zmian wynikających z kosztorysu ryczałtowego. Powyższa oferta będzie ważna przez okres dwóch miesięcy od dnia jej złożenia Kupującemu.

W przypadku zaakceptowania przez Kupującego kosztorysu ryczałtowego sporządzonego przez Sprzedającego zgodnie z zapisami powyżej, Kupujący udzieli Sprzedającemu zlecenia na budowę samoobsługowego domu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zawrze z Sprzedającym umowę o generalne wykonawstwo inwestycji.

W przypadku braku akceptacji przez Kupującego kosztorysu ryczałtowego sporządzonego przez Sprzedającego Kupujący przeprowadzi przetarg na generalnego wykonawcę inwestycji. Oferta zwycięzcy przetargu, w zakresie dotyczącym wynagrodzenia, zostanie okazana Sprzedającemu.

W przypadku zaoferowania przez Sprzedającego wykonania inwestycji za wynagrodzenie nie wyższe niż wynagrodzenie wynikające z oferty zwycięzcy przetargu, Kupujący udzieli Sprzedającemu zlecenia na budowę samoobsługowego domu handlowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zawrze z Sprzedającym umowę o generalne wykonawstwo inwestycji.

Szacunkowa wartość umowy, która może zostać zawarta w wyniku okoliczności opisanych powyżej Sprzedający ocenia na kwotę powyżej 30.000.000,00 zł netto.

3. Zarząd P.A. Nova S.A. w dniu 09.12.2008 r. otrzymał podpisaną umowę o roboty budowlane. Umowa została zawarta pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Zleceniobiorcą i Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą we Wrocławiu jako Zleceniodawcą. Przedmiotowa umowa dotyczyła wybudowania w systemie „pod klucz” budynku przeznaczonego na działalność samoobsługowego domu towarowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie obiektu. Termin zakończenia robót ustalono na dzień 20.02.2009 r. Wartość wynagrodzenia z tytułu wykonania umowy wynosi 21.000.000,00 zł netto, a w przypadku uzyskania prawomocnej i wykonalnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu w terminie do 20.02.2009 r. wynagrodzenie zostanie powiększone o dodatkową premię w wysokości 1.000.000,00 zł netto (raport bieżący 25/2008)

4. Zgodnie z postanowieniami Uchwały nr 502/2008 Zarządu GPW S.A. w Warszawie Zarząd P.A. NOVA S.A. z dniem 31.12.2008 r. przystąpił do Programu Wspierania Płynności.

Na wyniki finansowe (prezentowane w rachunku zysków i strat) IV kwartału 2008 r. najważniejszy wpływ miały następujące zdarzenia:

- 1) Rozliczenie kontraktu – budowa obiektu Kaufland w Rudzie Śląskiej;
- 2) Rozpoczęcie przez P.A. NOVA S.A. prac budowlanych przy realizacji: 3 obiektów handlowych dla sieci Kaufland i 1 obiektu dla sieci Tesco.

Od zakończenia IV kwartału 2008 do dnia publikacji raportu kwartalnego nie wystąpiły istotne zdarzenia.

Istotne niepowodzenia w IV kwartale 2008 r.

Nie wystąpiły.

2. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

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

3. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w IV 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 osiągane marże oddadzą prawdziwy obraz rezultatów działalności Spółki.

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

W IV 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 Grupie dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

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

6. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 31.12.2008 r., nieuwjętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

Po 31 grudnia 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 do dnia na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.