

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2011 R.

I.

1. Podstawowe informacje o Emitencie:

Historia P.A. 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 P.A. 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 P.A. NOVA wykonała pod klucz ponad 40 stacji paliw. Nabyte doświadczenie zostało wykorzystane przez P.A. NOVA przy realizacji stacji paliw dla innych koncernów paliwowych takich jak: Statoil, Shell i 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 latach 2002 - 2010 P.A. NOVA wykonała ponad 40 obiektów handlowych. Obecnie głównymi odbiorcami realizowanych inwestycji są następujące sieci handlowe: Kaufland, Tesco i Netto.

Oprócz współpracy z dużymi sieciami międzynarodowymi P.A. 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. Realizacja wspomnianych przedsięwzięć odbywa się przy współpracy międzynarodowych firm specjalizujących się w komercjalizacji powierzchni handlowych oraz zarządzaniu obiektami tego typu. Spółka planuje dalszy rozwój w zakresie działalności deweloperskiej na własny rachunek aktywnie poszukując i nabywając nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach na terenie całego kraju.

Grupa P.A. NOVA S.A. wykonała do tej pory następujące obiekty deweloperskie na własny rachunek:

- 1) budynek handlowo-usługowy w Raciborzu (ponad 1,4 tys. m² powierzchni najmu)
- 2) galerię handlową w Andrychowie (ponad 1,3 tys. m² powierzchni najmu).
- 3) park handlowy w Chorzowie (ponad 3,4 tys. m² powierzchni najmu).
- 4) galerię handlową Sanowa w Przemyśle (ponad 20,6 tys. m² powierzchni najmu)
- 5) park handlowy w Stalowej Woli (2,7 tys. m² powierzchni najmu) – otwarcie w dniu 26.08.2011 r.

Na dzień dzisiejszy Grupa P.A. NOVA jest w trakcie realizacji następujących obiektów deweloperskich na własny rachunek:

- 1) galeria handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu (ponad 22 tys. m² powierzchni najmu), przewidywany termin otwarcia obiektu – 3 kwartał 2012 r.
- 2) galeria handlowa Miodowa w Kluczborku (około 10 tys.m² powierzchni najmu) – przewidywany termin otwarcia – 3 kwartał 2012 r.

Spółka przygotowuje się również do realizacji inwestycji w Zamościu (około 13 tys. m² powierzchni najmu).

Ponadto P.A. NOVA S.A. wspólnie ze Spółką GC Investment S.A. przygotowuje się do realizacji inwestycji – budowa Galerii handlowej w Jaworznie. Przewidywana powierzchnia najmu kształtuje się na poziomie 35 tys. m², przewidywany termin otwarcia obiektu – rok 2013 r.

2. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu sprawozdania

Skonsolidowany raport kwartalny P.A.NOVA S.A. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2011 r. do 30.09.2011 r. zawiera:

- a. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (bilans) Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. na dzień 30.09.2011 r. oraz na koniec okresów porównawczych tj. 30.09.2010 r., 30.06.2011 r. oraz 31.12.2010 r.
- b. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (rachunek zysków i strat) Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2011 r. do 30.09.2011 r. oraz od dnia 01.07.2011 do 30.09.2011r. jak również za okresy porównawcze poprzedniego roku tj. od 01.01.2010 r. do 30.09.2010 r. oraz 01.07.2010 do 30.09.2010r
- c. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Grupy kapitałowej P.A. NOVA S.A. za okres od 01.01.2011 r. do 30.09.2011 r., od 01.07.2011 r. do 30.09.2011 r. oraz za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r., jak również za okres porównawczy od 01.01.2010 do 30.09.2010 r.
- d. skonsolidowaną informację dodatkową oraz inne informacje o zakresie określonym w RMF z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (...).
- e. kwartalną informację finansową, zgodnie z zapisami RMF z dnia 19 lutego 2009 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.

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

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 30.09.2011 r. równy 4,4112 PLN, a dla danych porównawczych z dnia 31.12.2010 r. równy 3,9603 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 trzy kwartały 2011 r. wynosi 4,0413 PLN, a za trzy kwartały 2010 r. 4,0027 PLN.

Przyjęte zasady rachunkowości

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**.

Podstawa sporządzenia

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem finansowym sporządzanym przez P.A. NOVA S.A. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” na MSR/MSSF przyjęto datę 1 stycznia 2006 roku. Wobec powyższego dane historyczne zostały również przekształcone do zasad właściwych dla sporządzania sprawozdań zgodnie z MSR/MSSF.

Przy przekształcaniu bilansu otwarcia (na 1 stycznia 2006 r.) zastosowano zwolnienie ze stosowania pozostałych 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 miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

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 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 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 Grupy, a w szczególności: koszty zarządu oraz koszty działów pracujących na potrzeby całej Grupy.

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 (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.

Wartości niematerialne 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 Grupa 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, Grupa 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 Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego należności z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako aktywa krótkoterminowe.

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 Grupa stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Grupy 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 są dokonywane, jeżeli istotne koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wysokości nominalnej, wynikającej ze Statutu Jednostki dominującej, 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 Grupę 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 i 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 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.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego to część z zobowiązań za otrzymane usługi zatrzymana na okresy gwarancyjne. Termin płatności powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest terminem wynikającym z zawieranych umów, jednak ponieważ w praktyce zobowiązania z tytułu zatrzymywanych kaucji są po pewnym czasie zastępowane przez gwarancje bankowe / ubezpieczeniowe przedkładane przez dostawców / podwykonawców Grupa nie stosuje zasady wykazywania tych należności w wartości godziwej uwzględniającej zmianę wartości pieniądza w czasie. Wobec powyższego zobowiązania z tytułu dostaw i usług są w całości wykazywane jako krótkoterminowe.

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.

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

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
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 850	1 744
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 829	2 459

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

W okresie sprawozdawczym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

II.

1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy kapitałowej P.A.NOVA S.A. w III kwartale 2011 r., wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Istotne zdarzenia dotyczące Spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej Emitenta, które miały miejsce w III kwartale 2011 r. zestawiono poniżej:

1. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. Nova S.A.

Zarząd P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach, na podstawie art. 399§1 w związku z art. 402¹-402³ kodeksu spółek handlowych zwołał w dniu 08.07.2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 04 sierpnia 2011 r. o godzinie 12:00 w siedzibie spółki w Gliwicach przy ulicy Górnych Wałów 42, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Sporządzenie listy obecności.
6. Wybór komisji skrutacyjnej.
7. Podjęcie uchwały w sprawie rozwiązania niewykorzystanego kapitału rezerwowego i przeznaczenia go na kapitał zapasowy w związku z zakończeniem programu skupu akcji własnych.
8. Podjęcie uchwały w sprawie skupu akcji własnych.
9. Podjęcie uchwały w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na pokrycie wydatków na skup akcji własnych.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu spółki.
12. Zamknięcie obrad Zgromadzenia.

2. Zbycia aktywów o znacznej wartości;

W dniu 08.07.2011 r. została zawarta warunkowa umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Kędzierzynie – Koźlu, pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kupującym.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. Łączna wartość umowy, obejmująca:

- a) cenę nieruchomości netto – 15.800.000,00 zł;
- b) cenę projektu budowlanego– 2.500.000,00 zł netto;
- c) wynagrodzenie z tytułu przeniesienia praw autorskich netto – 200.000,00 zł

d) wartość naniesień netto – 9.759.769,90 zł;

wynosi 28.259.769,90 zł

Ewidencyjna wartość aktywów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 26.771.612,07 zł co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta

Umowa przeniesienia własności zostanie zawarta pod warunkiem, że Gmina Kędzierzyn – Koźle nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

3. Zawarcie umowy znaczącej:

W związku z realizacją inwestycji GALERIA ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie – Koźlu, w dniu 08.07.2011 r. zawarto umowę pożyczki, pomiędzy Emitentem jako Pożyczkodawcą a Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach jako Pożyczkobiorcą. Na mocy zawartej umowy Pożyczkodawca pożycza Pożyczkobiorcy kwotę 34.200.000,00 zł z przeznaczeniem na wkład własny w realizację inwestycji - budowa Galerii ODRZAŃSKIE OGRODY w Kędzierzynie - Koźlu. Pożyczka podlega zwrotowi w terminie do dnia 31.12.2023 r.

Pożyczka będzie oprocentowana wg stawki WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN powiększonej o marżę w wysokości 2%. Umowa została zawarta w formie pisemnej.

Pozostałe warunki nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu. Jednocześnie Emitent jako jedyny wspólnik dokonał podwyższenia kapitału zakładowego spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach do kwoty 11.400.000,00 zł, czyli o kwotę 11.350.000,00 zł., poprzez utworzenie 113.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział.

4. Zgłoszenie projektu uchwały przez akcjonariusza

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 21.07.2011 r. otrzymał od Aviva Investors Poland S.A., projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A., mającego się odbyć w dniu 04.08.2011 r. o godz. 12.00 w siedzibie spółki.

5. Zgłoszenie projektu uchwały przez akcjonariusza

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 26.07.2011 r. otrzymał od AMPLICO Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., projekt uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia P.A. NOVA S.A., mającego się odbyć w dniu 04.08.2011 r. o godz. 12.00 w siedzibie spółki.

6. Zbycie aktywów o znacznej wartości

W dniu 01.08.2011 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. z siedzibą w Gliwicach jako Sprzedającym a GC. NOVA Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jako Kupującym. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego.

Przedmiotem umowy sprzedaży są:

- a) prawo własności nieruchomości, położonej w Jaworznie;

b) autorskie prawa majątkowe do koncepcji architektonicznej galerii handlowej oraz strategia marketingu i wynajmu
za cenę 46.000.000,00 zł netto.

Ewidencyjna wartość aktywów w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 35.060.529,66 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

W skład zarządu Kupującego wchodzi Pani Ewa Bobkowska – Prezes Zarządu Emitenta.

Opisana powyżej transakcja jest związana z realizowaną przez Emitenta inwestycją w postaci budowy galerii handlowej w Jaworznie. Inwestycja ta jest realizowana za pośrednictwem spółki celowej GC. NOVA Sp. z o.o., w której Emitent posiada 50% udziałów.

7. Zawarcie umowy znaczącej.

Zarząd P.A. NOVA S.A. w dniu 03.08.2011 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą a spółką Tesco Polska Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem w ciągu ostatnich 12 miesięcy - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A. i wynosi 26.247.076,00 zł netto, co spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...)

Umowę o najwyższej wartości stanowi umowa o prace projektowe i roboty budowlane z dnia 04.04.2011 r., zawarta w formie pisemnej pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Wykonawcą oraz TESCO (Polska) Sp. z o.o. jako Zamawiającym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przewidziane w Umowie Projekty i Roboty zgodnie z Wymaganiami Zamawiającego, Specyfikacją Techniczną, odpowiednią dokumentacją projektową, z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, lokalnymi uwarunkowaniami, obowiązującymi przepisami prawa i normami zharmonizowanymi (PN-EN) i oddać je Zamawiającemu, po uprzednim uzyskaniu w imieniu i na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie Robót. Roboty polegają na przebudowie obiektu handlowo-usługowego.

Za wykonanie Projektu, Robót i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, w tym w szczególności za dostawy wszelkich materiałów, urządzeń, maszyn i sprzętu Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości 14.441.796,00 zł.

Wykonawca za każdy przypadek nieustanowienia lub niezapewnienia utrzymania wymaganej gwarancji bankowej zabezpieczającej roszczenia Zamawiającego wobec Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, jak i roszczenia z tytułu zastępczego wykonania obowiązków Wykonawcy przez Zamawiającego, winien zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 8% Wynagrodzenia umownego.

8. Zbycie aktywów o znacznej wartości

W związku z uzyskaniem informacji o odstąpieniu przez Gminę Kędzierzyn – Koźle od prawa pierwokupu nieruchomości położonej w Kędzierzynie – Koźlu, przysługującego mu w związku z zawartą warunkową umową sprzedaży nieruchomości (raport bieżący 22/2011) oraz zmianą

warunkowej umowy sprzedaży z dnia 05.08.2011 r. Zarząd P.A. NOVA S.A. poinformował, że w dniu 16.08.2011 r. została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości.

Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego. W ramach zawartej umowy Emitent przeniósł własność nieruchomości położonej w Kędzierzynie – Koźlu wraz z dokonanymi naniesieniami oraz z projektem budowlanym i prawami autorskimi do przedmiotowego projektu na rzecz Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. za łączną cenę netto 34.069.502,01 zł

Ewidencyjna wartość sprzedanych aktywów w księgach rachunkowych P.A. NOVA S.A. wynosi 30.606.029,16 zł co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta.

Ewidencyjna wartość nabytych aktywów w księgach rachunkowych spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wynosi 34.075.984,01 zł, co przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. (raport bieżący 31/2011).

9. Zawarcie umowy znaczącej.

Zarząd P.A. NOVA S.A. informuje, że w dniu 30.08.2011 r. otrzymał podpisany egzemplarz umowy o roboty budowlane pomiędzy spółką Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) z siedzibą w Gliwicach jako Zamawiającym a Emitentem jako Wykonawcą.

Przedmiotem umowy jest wykonanie wszelkich prac projektowych oraz robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie galerii handlowej Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu. Za wykonanie przedmiotu Umowy i innych świadczeń Wykonawcy opisanych w Umowie, Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące kwotę netto w wysokości 96.430.497,99 zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów czterysta trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 99/100 gr) powiększone o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT. (raport bieżący 32/2011).

10. Zawarcie umowy znaczącej.

Zarząd P.A. NOVA S.A. informuje, że w dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Emitenta - Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (Kredytobiorca) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) umowę kredytu. Umowa jest związana z koniecznością współfinansowania budowy Centrum Handlowego Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie-Koźlu.

W ramach zawartej umowy spółce przyznano następujące transze kredytu:

a) Transza A, stanowiąca nieodnawialny kredyt inwestycyjny, w kwocie nie większej niż równowartość w EUR kwoty 106.400.000 PLN i nie większej niż 70% Kosztów Projektu;

b) Transza B, stanowiąca odnawialny kredyt obrotowy, do kwoty 5.500.000,00 PLN.

co przekracza 10% kapitałów własnych P.A. Nova S.A.

Kredytobiorca dokona spłaty zobowiązań z tytułu Wypłat w ramach Transzy A w 132 miesięcznych ratach kapitałowych w okresie spłaty zgodnie z harmonogramem spłaty Transzy A, do dnia 30.06.2024 r.

Kredytobiorca dokona spłaty całości zobowiązań z tytułu wypłat w ramach Transzy B najpóźniej w Dniu Ostatecznej Spłaty Transzy B tj. w dniu 30.06.2013 r. (raport bieżący 33/2011).

11. Zawarcie umowy znaczącej.

Emitent w dniu 14.10.2011 r. jako Kredytobiorca zawarł z Podkarpackim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Sanoku (Bank) Aneks nr 1 do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z

dnia 10.05.2011 r. W ramach zawartej umowy wraz z aneksem Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu obrotowego w rachunku bieżącym w kwocie 25.600.000,00 zł (wartość udzielonego kredytu na podstawie umowy z dnia 10.05.2011 r. wynosi 18.000.000,00 zł, wartość udzielonego kredytu na podstawie aneksu nr 1 z dnia 14.10.2011 r. wynosi 7.600.000,00 zł).

Kredytobiorca zobowiązał się do dokonania całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie do dnia 09.05.2012 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stawki procentowej równej zmiennej stawce WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych, powiększonej o marżę banku. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu Kredytobiorca ustanowi stosowne, wymagane przez bank zabezpieczenia. (raport bieżący 34/2011).

12. Zawarcie umowy znaczącej.

P.A. NOVA S.A. w dniu 20.10.2011 r. zawarła dwie przedwstępne umowy sprzedaży pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym. Wartość umów zawartych przez P.A. NOVA z w/w kontrahentem - poza umowami opisanymi już w raportach bieżących - w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekracza 10% kapitałów własnych P.A. NOVA S.A. i wynosi 44.480.000,00 zł netto, co spełnia kryterium umowy znaczącej na podstawie §9 pkt. 8) Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych (...)

Umowę o najwyższej wartości stanowi przedwstępna umowy sprzedaży z dnia 20.10.2011 r. zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy P.A. NOVA S.A. jako Sprzedającym a spółką KAUF LAND POLSKA MARKETY Spółka z o.o. Sp. k. jako Kupującym.

Warunki w/w umowy są następujące:

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej samoobsługowym obiektem handlowym i towarzyszącą infrastrukturą, który ma zostać na tej nieruchomości wybudowany i dla którego Sprzedający uzyska na własny koszt decyzję o pozwoleniu na budowę i decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Strony zobowiązują się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 28.02.2013 r. Wartość umowy wynosi 22.480.000,00 złotych netto. (raport bieżący 35/2011).

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. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy w III kwartale 2011 r.

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

Skup akcji własnych

Od dnia 04.08.2011 r. Zarząd spółki został upoważniony przez Walne Zgromadzenie do nabywania akcji spółki P.A. NOVA S.A. na okres od dnia 04.08.2011 r. do dnia 03.08.2013 r., nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie dokonano zakupów akcji własnych w ramach wyżej opisanego programu skupu.

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

W III kwartale 2011 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 30.09.2011 r., nieujętych w tym sprawozdaniu a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A.

Po 30.09.2011 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.