

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIALE ALDO MORO 62 BOLOGNA BO
Codice Fiscale	02111771206
Numero Rea	BO 413793
P.I.	02111771206
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	6.906	8.063
Totale immobilizzazioni immateriali	6.906	8.063
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.028.214	3.126.046
2) impianti e macchinario	2.735	3.997
Totale immobilizzazioni materiali	3.030.949	3.130.043
Totale immobilizzazioni (B)	3.037.855	3.138.106
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.035	4.121
Totale crediti verso clienti	10.035	4.121
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.571	3.328
Totale crediti tributari	8.571	3.328
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.205	51.759
Totale imposte anticipate	33.205	51.759
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.502	10
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.095	1.091
Totale crediti verso altri	2.597	1.101
Totale crediti	54.408	60.309
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	342.078	239.534
3) danaro e valori in cassa	154	104
Totale disponibilità liquide	342.232	239.638
Totale attivo circolante (C)	396.640	299.947
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	1.865	402
Totale ratei e risconti (D)	1.865	402
Totale attivo	3.436.360	3.438.455
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
III - Riserve di rivalutazione	683.210	683.210
IV - Riserva legale	141.709	141.709
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	70.770	55.279
Totale altre riserve	70.770	55.279
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	36.563	15.491
Utile (perdita) residua	36.563	15.491

Totale patrimonio netto	1.052.252	1.015.689
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	239.548	239.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.098.654	2.098.654
Totale debiti verso banche	2.338.202	2.338.202
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.662	4.552
Totale debiti verso fornitori	1.662	4.552
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.873	4.763
Totale debiti tributari	1.873	4.763
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.792	5.065
Totale altri debiti	2.792	5.065
Totale debiti	2.344.529	2.352.582
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	39.579	70.184
Totale ratei e risconti	39.579	70.184
Totale passivo	3.436.360	3.438.455

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Garanzie reali		
ad altre imprese	8.779.767	8.779.767
Totale garanzie reali	8.779.767	8.779.767
Totale rischi assunti dall'impresa	8.779.767	8.779.767
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	365.036	452.149
Totale conti d'ordine	9.144.803	9.231.916

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	341.409	365.940
5) altri ricavi e proventi		
altri	17.706	16.796
Totale altri ricavi e proventi	17.706	16.796
Totale valore della produzione	359.115	382.736
B) Costi della produzione:		
7) per servizi	45.604	46.117
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.094	99.568
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.252	100.726
14) oneri diversi di gestione	32.160	27.720
Totale costi della produzione	178.016	174.563
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	181.099	208.173
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	-	1.228
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	1.228
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	596	-
Totale proventi diversi dai precedenti	596	-
Totale altri proventi finanziari	596	1.228
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	115.952	153.301
Totale interessi e altri oneri finanziari	115.952	153.301
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(115.356)	(152.073)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	797	-
Totale proventi	797	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	797	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	66.540	56.100
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.423	14.636
imposte differite	-	25.973
imposte anticipate	(18.554)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	29.977	40.609
23) Utile (perdita) dell'esercizio	36.563	15.491

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Attività, compagine sociale e governance

Attività sociale:

La società svolge l'attività di gestione di beni immobili di proprietà; in particolare la società, nell'esercizio in commento, ha locato la porzione immobiliare di proprietà, adibita ad uso ufficio, a soggetti privati e pubblici in virtù di contratti di locazione aventi durata pluriennale.

Compagine sociale:

Il capitale sociale è suddiviso in nove quote di diverso ammontare appartenenti a nove soci, tutti enti di diritto pubblico; in particolare partecipano al capitale sociale le nove Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Emilia Romagna.

Governance ed organo di controllo:

La Governance della società, alla data di chiusura dell'esercizio, è rappresentata da seguenti Organi:

- *Amministratore Unico*: Rag. Francesco Picone
- *Sindaco Unico*: Dr. Vincenzo Tardini.

Principi di redazione del bilancio e criteri di valutazione

Il bilancio di esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, corredato dalla relazione sulla gestione, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale.

In particolare, il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità alle disposizioni del Codice Civile (articolo 2423 e seguenti del Codice Civile) ed alle vigenti disposizioni di legge, integrate ed interpretate, se necessario, sulla base dei Principi Contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come integrati e rivisti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

I valori di bilancio e della nota integrativa, ove non diversamente indicato, sono espressi in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "*Riserva da arrotondamento in Euro*" compresa tra le voci del Patrimonio Netto ed alla voce "*arrotondamenti in Euro*" tra i "*proventi ed oneri straordinari*" del Conto Economico.

I criteri utilizzati nella formazione del presente bilancio non si discostano da quelli utilizzati nella formazione del precedente bilancio d'esercizio.

Ciò premesso, si può attestare che la valutazione delle voci di bilancio è stata eseguita ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale.

La valutazione secondo il principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci di bilancio, evitando compensazioni tra le perdite anche potenziali e gli eventuali profitti da non riconoscersi in quanto non realizzati.

Nel rispetto del principio di competenza, inoltre, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni o eventi si riferiscono, indipendentemente dall'esercizio nel quale si realizzano i relativi effetti finanziari (incassi e/o pagamenti).

La valutazione delle voci di bilancio è stata, inoltre, eseguita tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati al fine di esprimere il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - canone obbligatorio laddove questo non sia in espresso contrasto con altre specifiche norme di bilancio - in modo da consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessarie deroghe di cui all'art. 2423, 4° comma, e art. 2423 bis 2° comma del Codice Civile.

I criteri di valutazione adottati nella formulazione del presente bilancio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto aumentato delle eventuali rivalutazioni di legge e, ove previsto dalle disposizioni di legge, con il consenso dell'Organo di controllo nominato (Collegio Sindacale).

Gli importi delle immobilizzazioni immateriali sono espressi al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura costante in relazione alla residua possibilità della loro utilizzazione, a decorrere dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato realizzato utilizzando le seguenti aliquote d'ammortamento rimaste invariate rispetto all'esercizio precedente:

Categoria	Periodo di ammortamento
Oneri pluriennali mutuo	In base alla durata del contratto di mutuo (21 anni)

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che attesti che un'immobilizzazione immateriale abbia subito una riduzione di valore.

Ove tale indicatore sussista, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività corrisponde al maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati sulla base di un tasso che rifletta la valutazione del mercato, ovvero facendo ricorso al "*approccio semplificato*" previsto dal principio contabile OIC 9.

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il fair value è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.

Se il valore recuperabile risulta inferiore al suo valore contabile viene rilevato tale minor valore e la differenza viene imputata a conto economico come perdita durevole di valore.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione aumentato degli oneri accessori di diretta imputazione, delle spese incrementative e delle eventuali rivalutazioni di legge.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato realizzato utilizzando le seguenti aliquote d'ammortamento:

Categoria	Aliquote d'ammortamento
Terreni	0,0%
Fabbricati	3,0%
Impianti apparecchiature ed attrezzature varie	15,0%
Impianti di allarme	30,0%
Impianti interni di comunicazione	25,0%
Mobili ufficio	12,0%
Arredi	15,0%

Nell'esercizio di entrata in funzione dei beni l'ammortamento viene calcolato riducendo del 50% le aliquote di ammortamento sopra riportate in quanto i citati beni hanno contribuito solo parzialmente all'attività dell'esercizio.

I cespiti nuovi, del valore unitario inferiore ad € 516,46, sono stati integralmente spesi nel corso dell'esercizio in quanto è ragionevole prevedere che la loro utilità sia limitata all'esercizio in cui sono stati acquistati.

I coefficienti utilizzati per il calcolo degli ammortamenti, in osservanza alla normativa civilistica e fiscale, sia nel 2015 che negli esercizi precedenti tengono, inoltre, conto della residua vita utile economica dei singoli cespiti cui si riferiscono.

I cespiti alienati nel corso dell'anno non sono sottoposti ad ammortamento e le conseguenti minusvalenze o plusvalenze sono rilevate al lordo di tale componente di ammortamento.

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio se esiste un indicatore che attesti che un'immobilizzazione materiale abbia subito una riduzione di valore. Ove tale indicatore sussista, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività corrisponde al maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo (*fair value*), al netto dei costi di vendita.

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati sulla base di un tasso che rifletta la valutazione del mercato, ovvero facendo ricorso al "approccio semplificato" previsto dal principio contabile OIC 9.

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il fair value è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.

Se il valore recuperabile risulta inferiore al suo valore contabile viene rilevato tale minor valore e la differenza viene imputato nel conto economico come perdita durevole di valore.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

I crediti esposti in bilancio sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzazione. Nel bilancio in esame, come in quello precedente, non si è reso necessario effettuare alcuna rettifica dei crediti a mezzo di accantonamenti per rischi, non sussistendo alcun ragionevole dubbio sulla loro esigibilità. I crediti qualsiasi natura e specie, ove non specificato in bilancio devono, inoltre, intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

In bilancio non risultano, inoltre, iscritti crediti espressi in valuta estera.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei ed i risconti, attivi e passivi, sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale d'esercizio.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale. Ove non specificato in bilancio i debiti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale ed il relativo debito è esposto al netto degli acconti versati e delle ritenute subite ed, in genere, degli eventuali crediti di imposta.

L'eventuale eccedenza a saldo per IRES ed IRAP viene iscritta nell'attivo dello stato patrimoniale nella voce "*crediti tributari*", mentre l'eventuale posizione a debito viene iscritta nel passivo dello stato patrimoniale nella voce "*debiti tributari*".

In conformità a quanto disciplinato dal Principio Contabile n°25 CNDCR vengono, inoltre, contabilizzate le imposte anticipate e differite in base al metodo della contabilizzazione dell'effetto fiscale sulle differenze temporanee fra i risultati annuali imponibili fiscalmente e quelli di bilancio che si prevede si annulleranno nei futuri esercizi.

In particolare sono state contabilizzate le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili ai futuri esercizi.

La società non ha, invece, contabilizzato imposte differite passive non sussistendone i presupposti.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I costi ed i ricavi sono iscritti in bilancio secondo la loro competenza, ricorrendo ove necessario alla rilevazione dei relativi ratei e risconti, allorché i costi ed i proventi siano di competenza di due o più esercizi.

I ricavi sono indicati al netto di resi, sconti, abbuoni, premi di fine anno ecc..

I ricavi delle vendite di beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, mentre i ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Conti d'ordine

In calce allo stato patrimoniale sono evidenziate le eventuali garanzie prestate dalla società anche indirettamente, gli impegni, i rischi, ed i beni di terzi. I sopra citati elementi sono iscritti tra i conti d'ordine ove riferibili ad accadimenti che non siano già

stati oggetto di rilevazione nello stato patrimoniale, nel conto economico e/o nella nota integrativa e sono valutati con prudenza in modo tale che il lettore del bilancio possa essere in grado di valutare compiutamente la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono indicate nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del presente bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente Nota Integrativa.

Gli impegni sono indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una attività è ritenuta probabile sono descritti nella presente Nota Integrativa ed accantonati nei fondi rischi secondo criteri di congruità.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è ritenuta solo possibile sono descritti nella presente Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo quanto previsto dai principi contabili di riferimento. Non si è, inoltre, tenuto conto di rischi di natura remota.

In particolare, la voce "*Garanzie*" evidenzia la garanzia ipotecaria concessa sull'immobile di proprietà all'Istituto di Credito che ha erogato il mutuo utilizzato per l'acquisto dell'immobile stesso. Tale ipoteca è stata evidenziata tra i conti d'ordine al fine di permettere al lettore del bilancio di valutare compiutamente la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

La voce "*Impegni*" evidenzia, inoltre, il valore "*Mark to Market*" relativo all'Interest Rate Swap siglato dalla società per la copertura del rischio di tasso di interesse connesso al contratto di mutuo ottenuto per l'acquisto dell'immobile di cui sopra.

Strumenti finanziari derivati

Il derivato perfezionato da Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., in essere alla data di riferimento del presente rendiconto, è volto a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse relativo al mutuo ipotecario in essere contratto per l'acquisto dell'immobile di proprietà.

Nel citato strumento finanziario derivato, i differenziali di interesse vengono imputati a conto economico, tra i proventi od oneri finanziari, nel rispetto del criterio di competenza temporale.

Uso di stime

La redazione del bilancio d'esercizio presuppone l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali.

Per loro natura le stime e le assunzioni possono subire variazioni di esercizio in esercizio e, pertanto, i risultati di consuntivo potrebbero, negli esercizi successivi, differire dalle stime e valutazioni originariamente effettuate.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nel periodo in cui la variazione è avvenuta.

Nota Integrativa Attivo

Movimenti delle immobilizzazioni

Le immobilizzazioni, al netto dei relativi fondi, ammontano a:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Variazioni</u>
Immobilizzazioni Immateriali	6.906	8.063	-1.157
Immobilizzazioni Materiali	3.030.949	3.130.043	-99.094
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato	3.037.855	3.138.106	-100.251

Ammortamento e riduzione di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali è stato quantificato nelle misure esposte nei prospetti riportati nei seguenti paragrafi. Le misure degli ammortamenti sono state determinate prudenzialmente tenuto conto del concorso delle singole immobilizzazioni iscritte in bilancio alla futura produzione di risultati economici, alla loro prevedibile vita utile e, laddove esistente, al loro valore di mercato.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è risultato, nell'anno in commento, complessivamente pari ad € 1.158 (come nell'esercizio 2014), mentre quello delle immobilizzazioni materiali è ammontato complessivamente ad € 99.094 (€ 99.568 nel 2014).

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali vengono periodicamente sottoposte ad esame per verificare se abbiano subito perdite durevoli di valore, fatto quest'ultimo che non si è riscontrato nell'esercizio in esame, né in quelli precedenti non rendendo, pertanto, necessaria alcuna riduzione di valore.

Immobilizzazioni immateriali

I movimenti intervenuti nella voce in commento nell'esercizio 2015 sono stati i seguenti:

	<u>Saldi al</u>	<u>Ammortamenti</u>	<u>Saldi al</u>	<u>Incrementi</u>	<u>Ammortamenti</u>	<u>Saldi al</u>
	<u>31/12/2014</u>	<u>al 31/12/2014</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>31/12/2015</u>
Costi di impianto ed ampliamento	2.065	-2.065	0	0	0	0
Altre :						
a) oneri pluriennali	24.273	-16.209	8.064	0	-1.158	6.906
Totale immobilizzazioni immateriali	26.338	-18.274	8.064	0	-1.158	6.906

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato le immobilizzazioni immateriali non hanno registrato alcun incremento nell'esercizio 2015.

Alla voce "*Costi di impianto ed ampliamento*" sono stati contabilizzati, nei precedenti esercizi, gli oneri sostenuti per la costituzione della società. Tali oneri sono stati ammortizzati in cinque anni e sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale.

Nella voce "*Altre immobilizzazioni immateriali*" sono stati capitalizzati gli oneri pluriennali connessi all'accensione del mutuo contratto con la CARISBO S.p.A. per l'acquisizione dell'immobile di Viale Aldo Moro 62.

Tali oneri, in particolare, sono costituiti: (i) dalle spese di istruttoria del mutuo, (ii) dall'imposta sostitutiva corrisposta per l'accensione del mutuo, (iii) dagli oneri notarili sostenuti per la stipula del contratto di mutuo e (iv) dagli oneri relativi alla costituzione della garanzia ipotecaria.

Gli oneri sopra descritti vengono ammortizzati per un periodo pari alla durata originaria del contratto di mutuo cui si riferiscono (21 anni).

Costi di impianto, ampliamento, di ricerca, di sviluppo e di pubblicità

I costi di dette categorie, contabilizzati in anni precedenti sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale e risultano completamente ammortizzati alla data del 31.12.2015.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2015 è ulteriormente sintetizzata nella seguente tabella:

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.065	24.273	26.338
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.065	16.209	18.274
Valore di bilancio	-	8.063	8.063
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	1.158	1.158
Totale variazioni	-	(1.158)	(1.158)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.065	24.273	26.338
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.065	17.367	19.432
Valore di bilancio	-	6.906	6.906

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio della movimentazione dei costi storici delle immobilizzazioni materiali registrato nell'esercizio 2015:

Categoria	Costi al 31/12/2014	Investimenti 2015	Alienazioni 2015	Costi al 31/12/2015
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Terreno	752.000	0	0	752.000
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	3.261.072	0	0	3.261.072
Totale *	4.013.072	0	0	4.013.072
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	31.558	0	0	31.558
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>				
	0	0	0	0
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale *	832.235	0	0	832.235
TOTALE COSTO STORICO	4.876.865	0	0	4.876.865

L'immobile di proprietà della società è sito in Bologna, Viale Aldo Moro n° 62, ed è stato acquistato in data 9 gennaio 2001 con atto del Notaio Errani, al prezzo complessivo di € 2.995.450.

Il costo di acquisto dell'immobile è stato incrementato di oneri di diretta imputazione per € 71.891 e di oneri di ristrutturazione per € 945.731.

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti di immobilizzazioni tecniche.

Si ricorda che in ossequio alle disposizioni contenute nel principio contabile OIC 16, nella versione aggiornata nel mese di Agosto 2014, la società ha provveduto a scorporare il costo storico riferito al fabbricato da quello riferibile al terreno. Il Principio Contabile OIC 16 nella versione aggiornata ha, infatti, eliminato la previsione contenuta nella sua precedente versione che permetteva di non scorporare il valore del terreno dai fabbricati su cui essi insistono. Nel bilancio al 31 dicembre 2014 la Società ha, quindi, separato il valore complessivo di bilancio (pari ad € 4.013.072), imputando l'ammontare di € 3.261.072 al fabbricato ed il residuo ammontare di € 752.000 al terreno; tali valori sono stati determinati sulla base di un'apposita stima effettuata, con riferimento alla data di acquisto dell'immobile, da un professionista indipendente all'uopo incaricato dalla società.

Dall'esercizio 2014 la società ha, quindi, proseguito nel processo sistematico di ammortamento con riferimento al valore del solo fabbricato, utilizzando la medesima aliquota d'ammortamento dei precedenti esercizi (3%), nel presupposto che essa rappresenti ragionevolmente la vita utile residua del fabbricato.

I movimenti dei fondi di ammortamento intervenuti nell'esercizio 2015 sono stati i seguenti:

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2014	Ammortamenti 2015	Utilizzi 2015	Saldi al 31/12/2015
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	887.026	97.832	0	984.858
Totale *	887.026	97.832	0	984.858
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	15.166	1.262	0	16.428
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	27.561	1.262	0	28.823
<u>Attrezzature industriali e comm.li</u>				
	0	0	0	0
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e arredi ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale *	832.235	0	0	832.235
TOTALE FONDI AMMORTAMENTO	1.746.822	99.094	0	1.845.916

Gli ammortamenti, per € 99.094 (€99.568 nell'esercizio 2014), sono stati sistematicamente calcolati avuto riguardo all'usura dei cespiti ed alla loro residua vita utile sia fisica che economica.

Il valore dell'utilità futura dei cespiti è adeguatamente rappresentato dal valore netto dei singoli beni, pertanto, si proseguirà nel programma di ammortamento a quote costanti anche nel corso dei futuri esercizi, utilizzando le aliquote di seguito dettagliate.

Le percentuali utilizzate per il calcolo degli ammortamenti corrispondono alla stima della vita utile residua dei singoli cespiti.

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2015 è ulteriormente sintetizzata nella seguente tabella:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	832.235	4.876.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	887.026	27.561	832.235	1.746.822
Valore di bilancio	3.126.046	3.997	-	3.130.043
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	97.832	1.262	-	99.094
Totale variazioni	(97.832)	(1.262)	-	(99.094)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	832.235	4.876.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	984.858	28.823	832.235	1.845.916
Valore di bilancio	3.028.214	2.735	-	3.030.949

Rivalutazione dei beni immobili ex D.L. 29 novembre 2008 n.185

Si ricorda che la società nell'esercizio chiuso al 31.12.2008 si è avvalsa della facoltà di rivalutare il valore dell'immobile strumentale di proprietà prevista dall'Art. 15, comma 16 e seguenti, D.L. 29 novembre 2008, n.185.

La rivalutazione ha interessato l'immobile strumentale (fabbricato ad uso ufficio sito in Bologna, Viale Aldo Moro 62 e relativi posti auto), appartenente alla categoria omogenea degli "immobili ammortizzabili", mentre non è stata operata alcuna rivalutazione per la categoria degli "immobili non ammortizzabili" (relativo terreno).

La rivalutazione dell'immobile è stata operata mediante la parziale riduzione del "fondo ammortamento" esistente alla data del 31 dicembre 2008, per un ammontare complessivo pari ad € 704.340.

A seguito della indicata riduzione del fondo ammortamento, il valore netto contabile dell'immobile, alla data del 31.12.2008, è stato adeguato ad un valore intermedio tra il valore ante rivalutazione ed il relativo valore corrente, valore quest'ultimo supportato da un'apposita perizia redatta da un tecnico esterno.

La citata metodologia di "riduzione del fondo ammortamento" utilizzata per la rivalutazione del valore del fabbricato iscritto in bilancio, è stata ritenuta prudentiale ed è stata adottata nel presupposto che la vita utile residua del fabbricato, a seguito della rivalutazione, sia rappresentativa dell'effettiva utilità futura dell'immobile.

Si può, quindi, attestare che la rivalutazione è stata operata nel pieno rispetto delle norme di legge che la disciplinano e che il valore dell'immobile iscritto in bilancio a seguito della rivalutazione non supera il valore realizzabile nel mercato e quello fondatamente ed effettivamente ad esso attribuibile con riguardo alla sua consistenza, capacità produttiva, ed effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, nonché alle quotazioni rilevate sul mercato immobiliare per beni analoghi.

Si segnala, inoltre, che la società ha optato per il riconoscimento fiscale della rivalutazione ai sensi dell'articolo 15 comma 20 del D.L. 185/2008, corrispondendo un'imposta sostitutiva complessivamente ammontante ad € 21.130 (pari al 3% della rivalutazione operata).

L'imposta sostitutiva come sopra calcolata è stata, corrisposta all'Erario, nei precedenti esercizi, in tre rate annuali di pari ammontare maggiorate degli interessi legali (3% annuo).

Quale contropartita del maggior valore attribuito all'immobile strumentale (€ 704.340) è stata, inoltre, iscritta nel patrimonio netto un'apposita "Riserva di rivalutazione" per un ammontare pari ad € 683.210 (valore espresso al netto dell'imposta sostitutiva).

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Al termine dell'esercizio 2015 la società non aveva in essere operazioni di locazione finanziaria.

Attivo circolante

Qui di seguito sono esposti i dettagli ed è commentato il contenuto delle voci dell'attivo, del passivo e del conto economico non trattate negli altri paragrafi di questa nota integrativa.

Attivo circolante: crediti

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella viene ulteriormente proposta un'analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.121	5.914	10.035	10.035	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.328	5.243	8.571	8.571	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	51.759	(18.554)	33.205	33.205	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.101	1.496	2.597	1.502	1.095
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	60.309	(5.901)	54.408	53.313	1.095

Si riporta di seguito il dettaglio delle principali voci dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Crediti verso Clienti

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2015	2014	Variazioni
Crediti verso clienti	7.185	0	7.185
Crediti verso clienti per fatture da emettere	2.850	4.121	-1.271
Totale crediti verso clienti	10.035	4.121	5.914

Nel bilancio in esame non è stata accantonata alcuna somma a copertura del rischio su crediti, non sussistendo alcun ragionevole dubbio sulla esigibilità dei crediti esistenti alla data di chiusura dell'esercizio.

Crediti tributari

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2015	2014	Variazioni
Credito d'imposta L. 190/2014	797	0	797
Erario c/IRES IRAP a nuovo	3.093	0	3.093
Erario c/I.V.A.	4.681	3.328	1.353
Totale crediti tributari	8.571	3.328	5.243

Imposte anticipate

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2015	2014	Variazioni
Imposte anticipate	33.205	51.759	-18.554
Totale imposte anticipate	33.205	51.759	-18.554

La voce rileva l'ammontare residuo al 31.12.2015 delle imposte anticipate contabilizzate nell'esercizio 2011 sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri e maturate nei precedenti periodi d'imposta (anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010). L'importo iscritto quale attività per imposte anticipate esprime il valore del beneficio fiscale potenziale connesso alle perdite pregresse non ancora utilizzate alla data del 31.12.2015 (ammontanti ad € 120.746), perdite che potranno essere computate in diminuzione dagli imponibili fiscali IRES dei futuri esercizi.

Nell'esercizio 2015 la società ha conseguito un reddito imponibile IRES lordo positivo per € 80.030 dal quale ha potuto dedurre perdite pregresse per € 67.470; conseguentemente è stato ridotto l'ammontare delle imposte anticipate iscritte in bilancio dell'importo di € 18.554 (27,5% della perdita fiscale utilizzata nel 2015).

Nel presente rendiconto si è, quindi, mantenuto l'importo residuo delle imposte anticipate contabilizzate sulle perdite IRES non ancora utilizzate sulla base delle seguenti considerazioni:

- assenza di un limite temporale per l'utilizzo delle perdite IRES riportate (nuova formulazione dell'art. 84 del D.P.R. 917/1986);
- realizzazione di un reddito imponibile fiscale ai fini IRES negli ultimi cinque esercizi;
- la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali che potranno assorbire le perdite riportabili;
- identificazione delle circostanze che hanno generato le perdite fiscali degli esercizi precedenti che si ritiene non si ripeteranno in futuro.

Ulteriori informazioni sulla composizione delle imposte anticipate sono rinvenibili al paragrafo relativo alla fiscalità differita ed anticipata riportato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Crediti verso altri

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
<u><i>esigibili entro l'esercizio successivo:</i></u>			
Altri crediti e costi anticipati	1.502	10	<i>1.492</i>
<i>Totale crediti verso altri entro 12 mesi</i>	<i>1.502</i>	<i>10</i>	<i>1.492</i>
<u><i>esigibili oltre l'esercizio successivo:</i></u>			
Depositi cauzionali	1.095	1.091	<i>4</i>
<i>Totale crediti verso altri oltre 12 mesi</i>	<i>1.095</i>	<i>1.091</i>	<i>4</i>
Totale crediti verso altri	2.597	1.101	1.496

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tutti i crediti iscritti in bilancio sono vantati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non sono iscritti crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Il dettaglio delle disponibilità liquide iscritte in bilancio è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	239.534	102.544	342.078
Denaro e altri valori in cassa	104	50	154
Totale disponibilità liquide	239.638	102.594	342.232

Ulteriori informazioni riguardo la situazione finanziaria e la sua evoluzione registrata nell'esercizio 2015 sono fornite anche al successivo paragrafo relativo al rendiconto finanziario riportato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Ratei e risconti attivi

Il dettaglio dei ratei e risconti attivi è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	402	1.463	1.865
Totale ratei e risconti attivi	402	1.463	1.865

I ratei e risconti attivi iscritti in bilancio sono composti come segue:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Risconti attivi imposta di registro	1.865	402	<i>1.463</i>
Totale ratei e risconti attivi	1.865	402	<i>1.463</i>

Oneri finanziari capitalizzati

La società, nell'esercizio 2015, così come avvenuto negli anni precedenti, non ha capitalizzato oneri finanziari.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Di seguito vengono analizzate le poste del passivo e del patrimonio netto del bilancio 2015 raffrontate con le risultanze del precedente esercizio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della società ammonta ad € 1.052.252 (contro € 1.015.689 dell'anno precedente) ed è dettagliato e descritto come riportato nelle seguenti tabelle.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni che sono intervenute nelle voci del patrimonio netto nell'esercizio 2015 sono sintetizzate nella seguente tabella:

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi			
Capitale	120.000	-	-		120.000
Riserve di rivalutazione	683.210	-	-		683.210
Riserva legale	141.709	-	-		141.709
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	55.279	15.491			70.770
Totale altre riserve	55.279	15.491			70.770
Utile (perdita) dell'esercizio	15.491	(15.491)		36.563	36.563
Totale patrimonio netto	1.015.689	-	-	36.563	1.052.252

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto con separata evidenza dell'origine, della possibilità di utilizzo e della distribuibilità delle relative singole voci.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	
Capitale	120.000	Capitale		-		-
Riserve di rivalutazione	683.210	Capitale	A;B;C	683.210		-
Riserva legale	141.709	Capitale	A;B	141.709		-
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	70.770	Utili	A;B;C	70.770		24.931
Totale altre riserve	70.770	Utili	A;B;C	70.770		-
Totale	1.015.689			895.689		24.931
Quota non distribuibile				141.709		
Residua quota distribuibile				753.980		

Legenda : **A** = per aumento di capitale; **B** = per copertura perdite; **C** = per distribuzione ai soci.

Il Capitale Sociale ha subito nel tempo le seguenti movimentazioni :

24 Luglio 2000	costituzione della società	51.646
12 Novembre 2001	conversione del capitale sociale in euro	-646
3 Febbraio 2003	aumento del capitale sociale a pagamento	900.000
7 Marzo 2008	riduzione del capitale sociale	-831.000
Totale Capitale Sociale al 31 Dicembre 2015		120.000

La rappresentazione dei movimenti intervenuti nelle voci di patrimonio netto negli ultimi tre esercizi è la seguente:

Voci	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva di rivalutazione	Riserva straordinaria	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2012	120.000	141.709	683.210	76.553	-24.931	996.541
Copertura perdita 2012	0	0	0	-24.931	24.931	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2013	0	0	0	0	3.657	3.657
Saldi al 31/12/2013	120.000	141.709	683.210	51.622	3.657	1.000.198
Destinazione utile 2013	0	0	0	3.657	-3.657	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2014	0	0	0	0	15.491	15.491
Saldi al 31/12/2014	120.000	141.709	683.210	55.279	15.491	1.015.689
Destinazione utile 2014	0	0	0	15.491	-15.491	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2015	0	0	0	0	36.563	36.563
Saldi al 31/12/2015	120.000	141.709	683.210	70.770	36.563	1.052.252

Debiti

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio al 31.12.2015 raffrontati con le rispettive voci del precedente esercizio.

Debiti verso banche

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	239.548	239.548	0
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	2.098.654	2.098.654	0
Totale debiti verso banche	2.338.202	2.338.202	0

I debiti verso banche entro 12 mesi sono costituiti esclusivamente dalla quota a breve del mutuo ipotecario (rate in scadenza entro il 31 dicembre 2016) contratto con la CARISBO S.p.A.

Come è possibile evincere dal prospetto sopra riportato il debito residuo relativo al mutuo passivo è rimasto invariato rispetto al precedente esercizio a seguito della rinegoziazione conclusa nell'esercizio e meglio descritta nel prosieguo.

Il mutuo ipotecario in commento ha le seguenti caratteristiche.

- *Tipologia:* Mutuo Ipotecario;
- *Ente erogante:* CARISBO S.p.A.;
- *Data di accensione:* 09/01/2001;

- *Importo erogato:* € 4.389.884;
- *Scadenza:* 31/12/2021, prorogata da ultimo al 31/12/2023;
- *Preammortamento:* 1 anno;
- *Garanzia:* Ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767;
- *Tasso d'interesse:* Tasso variabile pari all'Euribor a sei mesi maggiorato dello spread nominale annuo dello 0,59%;
- *Rimborso:* rate semestrali posticipate;
- *Debito residuo al 31/12/2015:* € 2.338.202;
- *Debito entro 12 mesi:* € 239.548;
- *Debito oltre 12 mesi:* € 2.098.654;
- *Quota oltre i 5 anni:* € 998.252;
- *Copertura del rischio di tasso:* la società ha sottoscritto un contratto di copertura dal rischio di variabilità del tasso di interessi del presente contratto di mutuo, meglio descritto nel prosieguo della presente nota integrativa.

Prima rinegoziazione del mutuo anno 2011

Si ricorda che nell'esercizio 2011 la società, al fine di conseguire un miglioramento della propria posizione finanziaria netta, ha concluso un atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell' "Avviso Comune per la sospensione dei debiti delle piccole e medie imprese verso il sistema creditizio", siglato in data 3 Agosto 2009 tra l'ABI e le altre associazioni dell'Osservatorio Banche Imprese.

A seguito dell'avvenuta rinegoziazione le condizioni originarie del mutuo sono state modificate tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo per due rate semestrali consecutive, con decorrenza a partire dalla rata scadente il 30/06/2011.

La prima rata comprensiva anche della quota capitale è pertanto stata pagata il 30/06/2012.

Sino a tale data la società ha, quindi, corrisposto unicamente gli interessi calcolati sul debito residuo al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso dopo l'indicato periodo di sospensione con la periodicità stabilita nel contratto - con la conseguente traslazione del piano di ammortamento - con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi, che dalla quota capitale.

Sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Rinegoziazione del mutuo anno 2015

Nel corso del mese di Luglio dell'esercizio 2015 la società, al fine di conseguire un miglioramento della propria posizione finanziaria netta, ha concluso un ulteriore atto di rinegoziazione del mutuo ai sensi dell' "Avviso per il credito 2013", siglato in data 1° Luglio 2013 tra l'ABI e altre associazioni d'impresa.

La rinegoziazione ha comportato la modifica delle condizioni originarie del mutuo in relazione alla durata del mutuo tramite la sospensione del pagamento della quota capitale del mutuo stesso per due semestri consecutivi a partire dalla rata scadente il 30/06/2015.

La prima rata comprensiva anche della quota capitale verrà, quindi, nuovamente pagata il 30/06/2016.

Sino a tale data la società è, pertanto, tenuta unicamente alla corresponsione degli interessi, calcolati sul debito residuo, al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo riprenderà dopo l'indicato periodo di sospensione con la periodicità stabilita nel contratto - con la conseguente traslazione del piano di ammortamento - con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi, che dalla quota capitale.

Sono, infine, rimaste ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni e condizioni previste nell'originario contratto di mutuo, così come la relativa garanzia ipotecaria.

Debiti verso fornitori

Il dettaglio della voce è il seguente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>Variazioni</u>
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	0	3.050	-3.050
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.662	1.502	160
Totale debiti verso fornitori	1.662	4.552	-2.890

Debiti tributari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Ritenute d'acconto IRPEF	1.865	2.195	-330
Erario c / IRES - IRAP a saldo	0	2.568	-2.568
Altri debiti verso l'erario	8	0	8
Totale debiti tributari	1.873	4.763	-2.890

Altri debiti

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Atri debiti diversi	2.792	5.065	-2.273
Totale altri debiti	2.792	5.065	-2.273

I debiti verso l'Erario sono stati liquidati all'inizio dell'esercizio corrente e, comunque, entro i termini previsti dalla legislazione vigente.

Variazioni e scadenza dei debiti

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei debiti iscritti in bilancio suddivisi in base alle rispettive scadenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.338.202	-	2.338.202	239.548	2.098.654	998.252
Debiti verso fornitori	4.552	(2.890)	1.662	1.662	-	-
Debiti tributari	4.763	(2.890)	1.873	1.873	-	-
Altri debiti	5.065	(2.273)	2.792	2.792	-	-
Totale debiti	2.352.582	(8.053)	2.344.529	245.875	2.098.654	998.252

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti in bilancio sono relativi a soggetti residenti o domiciliati in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

L'unico debito iscritto in contabilità assistito da garanzie reali su beni della società è il mutuo contratto con la CARISBO S.p. A. e meglio descritto in precedenza, mutuo che risulta assistito da un'ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62 per un importo complessivo di € 8.779.767.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.338.202	2.338.202	-	2.338.202
Debiti verso fornitori	-	-	1.662	1.662
Debiti tributari	-	-	1.873	1.873
Altri debiti	-	-	2.792	2.792
Totale debiti	2.338.202	2.338.202	6.327	2.344.529

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In bilancio non risultano iscritti debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Ratei e risconti passivi

La variazione dei ratei e risconti passivi è stata la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	44.267	(5.533)	38.734
Altri risconti passivi	25.917	(25.072)	845
Totale ratei e risconti passivi	70.184	(30.605)	39.579

Il dettaglio dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Ratei passivi per interessi	38.734	44.267	-5.533
Risconti Passivi vari	845	25.917	-25.072
Totale ratei e risconti passivi	39.579	70.184	-30.605

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

Il dettaglio dei conti d'ordine è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
<u>GARANZIE REALI PRESTATE</u>			
Garanzie reali su beni immobili di proprietà	8.779.767	8.779.767	0
<u>IMPEGNI</u>			
Valore "Mark to Market" dell' I.R.S. di copertura	365.036	452.149	- 87.113
<u>RISCHI</u>	0	0	0
<u>ALTRI CONTI D'ORDINE</u>	0	0	0
Totale Conti D'Ordine	9.144.803	9.231.916	-87.113

Le "*Garanzie reali prestate*" si riferiscono all'ipoteca di primo grado accesa sull'immobile di proprietà della società, sito in Bologna (BO), Viale Aldo Moro 62, e concessa a favore dell'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. in relazione al mutuo da questo erogato nel corso dell'esercizio 2001 ed avente scadenza il 31/12/2023.

La voce "*Impegni*" evidenzia il valore "*Mark to Market*" relativo all'Interest Rate Swap siglato dalla società per la copertura del rischio di tasso connesso al contratto di mutuo ipotecario ottenuto per l'acquisto dell'immobile di proprietà della società.

Nota Integrativa Conto economico

Di seguito sono espone e commentate le principali voci di costo e ricavo del conto economico al 31 dicembre 2015 raffrontate con i rispettivi valori dell'esercizio precedente, anche al fine di fornire un'adeguata informativa sulle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Valore della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci di ricavo del valore della produzione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Canoni di locazione immobili	341.409	365.940	<i>-24.531</i>
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	341.409	365.940	<i>-24.531</i>

Altri ricavi e proventi

Il dettaglio è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Recuperi spese	17.706	16.796	<i>910</i>
Totale altri ricavi e proventi	17.706	16.796	<i>910</i>

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

La società nell'esercizio 2015 ha esercitato unicamente l'attività immobiliare volta alla locazione e gestione dell'immobile di proprietà e dei relativi posti auto situati in Bologna.

I ricavi caratteristici conseguiti nell'esercizio 2015, complessivamente pari ad € 341.409 (pari ad € 365.940 nell'esercizio 2014), si riferiscono esclusivamente ai canoni di locazione del complesso immobiliare sito in Bologna Viale Aldo Moro 62.

L'immobile sopra descritto, infatti, è stato locato come segue:

- (i) porzione immobiliare locata all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna per un canone nel 2015 pari ad € 243.269;
- (ii) porzione immobiliare locata alla società APT Servizi S.r.l. per un canone nel 2015 pari ad € 13.884;
- (iii) porzione immobiliare locata alla Regione Emilia Romagna per un canone nel 2015 pari ad € 55.006;
- (iv) porzione immobiliare locata per sei meis ad IFOA per un canone nel 2015 pari ad € 29.250.

Si segnala al riguardo che i contratti relativi ad APT Servizi S.r.l. ed all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna sono stati riformulati nel corso dell'esercizio 2015 e sottoscritti per sei anni con decorrenza dei nuovi accordi dal 1/7/2015. Il contratto con IFOA, infine, è stato siglato in data 1/7/2015 ed ha durata sei anni.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni attive	341.409
Totale	341.409

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Sotto il profilo geografico si deve segnalare che i ricavi delle vendite e delle prestazioni registrati nell'esercizio 2015 (così come quelli degli esercizi precedenti) sono stati conseguiti esclusivamente in relazione alla locazione dell'immobile di proprietà sito in Bologna e sono maturati nei confronti di soggetti domiciliati o residenti in Italia.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Ricavi Italia	341.409
Totale	341.409

Costi della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci dei costi della produzione:

Costi per servizi

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Servizi amministrativi, legali e notarili	7.405	6.367	1.038
Energia elettrica	12.467	13.795	-1.328
Spese condominiali	15.216	14.148	1.068
Compensi Amministratore Unico	6.152	6.552	-400
Compensi Revisore unico	2.258	2.406	-148
Altri oneri organi sociali	57	234	-177
Acqua	1.002	1.304	-302
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	36	308	-272
Postali	11	3	8
Totale costi per servizi	45.604	46.117	-513

Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158	0
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.094	99.568	-474
Svalutazione dei crediti	0	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.252	100.726	-474

Oneri diversi di gestione

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
IMU	23.243	23.243	0
Imposte deducibili	8.329	3.837	4.492
Diritto annuale CCIAA	156	240	-84
Concessioni governative	310	310	0
Altre oneri di gestione	122	90	32
Totale oneri diversi di gestione	32.160	27.720	4.440

Proventi e oneri finanziari

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi e degli oneri finanziari conseguiti nell'esercizio ed in quello precedente.

Proventi finanziari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Interessi attivi su c/c bancario	591	1.219	-628
Interessi attivi diversi	5	9	-4
Totale Proventi finanziari	596	1.228	-632

Oneri finanziari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2015	2014	<i>Variazioni</i>
Interessi passivi bancari	-115.952	-153.301	37.349
Totale Oneri finanziari	-115.952	-153.301	37.349

Gli interessi passivi bancari contabilizzati nell'esercizio 2015 si riferiscono a: (i) interessi passivi maturati in relazione al mutuo ipotecario erogato dalla CARISBO S.p.A. secondo le originarie condizioni contrattuali (per un ammontare pari ad € 16.510) ed (ii) interessi passivi di competenza maturati in relazione all'IRS (per un ammontare netto pari ad € 99.443).

I proventi e gli oneri finanziari sono stati imputati a conto economico nel rispetto del principio di competenza temporale.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	115.952
Totale	115.952

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

-

Imposte correnti

La società ha conteggiato le imposte correnti nelle seguenti misure, imputandole al conto economico alla voce 22:

	Imponibile	%	Imposta
IRES	12.560	x 27,5%	3.454
IRAP	204.342	x 3,9%	7.969
Totale imposte correnti 2015			11.423

Riconciliazione tra onere fiscale di bilancio ed onere fiscale teorico

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25 si riporta di seguito la riconciliazione tra l'onere fiscale teorico e l'onere fiscale effettivo.

	<i>Imponibile</i>	<i>Imposta</i>
Utile / (Perdita) prima delle imposte	66.540	
Onere fiscale teorico (27,5%)		18.079
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	
Reversal delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Differenze permanenti	13.490	
<i>Utilizzo perdite pregresse</i>	-67.470	
Imponibile fiscale IRES	12.560	
IRES Netta		3.454
IRAP calcolata su una base imponibile diversa dal risultato ante imposte	204.342	7.969
Totale imposte correnti dell'esercizio 2015		11.423

Imposte anticipate e differite

La movimentazione delle differenze temporanee e delle *imposte anticipate*, intervenuta nell'anno 2014, è la seguente:

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				%	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2015		Saldo al 31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2015
Perdite Ires	188.216	0	67.470	120.746	27,5%	51.759	0	18.554	33.205
Totali	188.216	0	67.470	120.746		51.759	0	18.554	33.205

Nel presente rendiconto non sono state accantonate imposte differite passive non sussistendone i presupposti.

Informazioni ex Art. 10 legge 19 Marzo 1983 n.72

In conformità a quanto richiesto dalla norma in oggetto, sono esposti qui di seguito i valori delle rivalutazioni legali effettuate sulle immobilizzazioni in patrimonio al 31 Dicembre 2015:

<i>Categorie di beni</i>	<i>Rivalutazioni</i>	
	<i>D.L. 185/2008</i>	<i>Totale</i>
Immobili strumentali	704.340	704.340
Totali	704.340	704.340

Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2015 evidenzia le seguenti riserve che, in caso di loro distribuzione o di liquidazione della società, potrebbero essere soggette a tassazione:

<i>Riserve da rivalutazione</i>	<i>Evidenziate in bilancio</i>	<i>Portate a Capitale Sociale</i>	<i>Totale riserve da rivalutazione</i>
Riserva da rivalutaz. ex D.L. 29/11/2008 n° 185	683.210	0	683.210
Totale riserve da rivalutazione	683.210	0	683.210

Sulla "*Riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008*" iscritta in bilancio non sono state contabilizzate imposte differite, non sussistendo, allo stato, ragionevoli previsioni di utilizzo della stessa con modalità tali da far sorgere il presupposto della loro tassazione.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	120.746
Differenze temporanee nette	(120.746)
B) Effetti fiscali	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	33.205
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	33.205

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
di esercizi precedenti	120.746			188.216		
Totale perdite fiscali	120.746			188.216		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	120.746	27,50%	33.205	188.216	27,50%	51.759

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

A completamento della presente Nota integrativa si riporta il rendiconto finanziario (calcolato in termini di flusso di cassa secondo il metodo indiretto), al fine di fornire un'analisi dettagliata della situazione finanziaria della società e della sua evoluzione registrata nel 2015.

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	36.563	15.491
Imposte sul reddito	29.977	40.609
Interessi passivi/(attivi)	115.356	152.073
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	181.896	208.173
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	100.252	100.726
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	100.252	100.726
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	282.148	308.899
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	(5.914)	2.489
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(2.890)	3.026
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(1.463)	191
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(25.072)	42.879
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(6.242)	5.339
Totale variazioni del capitale circolante netto	(41.581)	53.924
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	240.567	362.823
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(120.889)	(152.073)
(Imposte sul reddito pagate)	(17.084)	(12.271)
Totale altre rettifiche	(137.973)	(164.344)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	102.594	198.479
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	-	(226.818)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-	(226.818)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	102.594	(28.339)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	239.638	267.977
Disponibilità liquide a fine esercizio	342.232	239.638

Nota Integrativa Altre Informazioni

Azioni - Quote

Il capitale della società, di € 120.000 è suddiviso in nove quote di diverso ammontare appartenenti ad enti pubblici.

Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori simili

La società non è interessata dalla voce in esame.

Finanziamenti dei soci

Gli azionisti della società non hanno in essere con la stessa alcuna forma di finanziamento.

Patrimoni destinati

La società non ha costituito patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi degli artt. 2447 bis e segg. c.c.

Proventi da partecipazioni

La società nel corso del 2015, così come nel precedente esercizio 2014, non ha percepito alcun provento da partecipazioni.

Variazioni cambi

La società non è interessata dalla voce in esame.

Strumenti finanziari derivati

Come anticipato la società, al fine di ottenere un'adeguata copertura dal "rischio di tasso" connesso al mutuo ipotecario ventennale a tasso variabile sopra descritto, ha stipulato un contratto di copertura meglio identificato e descritto come segue.

Si ricorda al riguardo che il contratto di copertura siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. e denominato "Interest Rate Swap" è stato oggetto di rimodulazione in data 23 Ottobre 2014.

Il contratto di copertura ora vigente, identificato dal numero 13679689, ha le caratteristiche di seguito riportate ed ha fatto registrare i seguenti riflessi sul bilancio in commento:

- Criteri di contabilizzazione utilizzati: gli oneri ed i proventi finanziari relativi alle operazioni fuori bilancio sono stati contabilizzati nel rispetto del principio della competenza temporale.
- Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2015: l'I.R.S. n. 13679689 è stato rimodulato con la CARISBO S.p.A. in data 23/10/2014, ha un "Capitale di riferimento" di € 2.453.159, un "Capitale in vita" al 31.12.2015 di € 2.098.654 ed offre una copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse passivo relativo al mutuo ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile. Il tasso fisso annuale definito sino al 31/12/2022 è pari al 4,66%.
- Finalità dell'operazione: l'operazione è stata effettuata con esclusiva finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso connesso al mutuo ipotecario ventennale stipulato con la CARISBO S.p.A.
- Durata: l'Interest Rate Swap stipulato nel corso del 2003 e rimodulato nel corrente esercizio 2014 ha scadenza il 30/12/2022.
- Controparte con cui si è concluso il contratto: la controparte nell'operazione di I.R.S. è l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.
- Informazioni ex art. 2427-bis c.c. sul valore equo dello strumento derivato in essere al 31.12.2015: il valore corrente di mercato "Mark to Market" dello strumento derivato sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2015 è stimato in € 365.036 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2015, è stimato in € 381.708 (€ 473.378 al 31.12.2014); tali valori sono stati derivati da un'apposita comunicazione fornita alla società direttamente dall'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.

Dati sull'occupazione

La società nel corso dell'esercizio 2015 e nel precedente non ha avuto personale alle proprie dipendenze.

Compensi amministratori e sindaci

Il dettaglio dei compensi corrisposti all'Amministratore Unico ed al Sindaco Unico è il seguente:

	Valore
Compensi a amministratori	6.152
Compensi a sindaci	2.258

	Valore
Totale compensi a amministratori e sindaci	8.410

Nota Integrativa parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna, 30/03/2016

L'amministratore Unico

Rag. Francesco Picone

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

con sede in Bologna viale Aldo Moro n° 62

Capitale Sociale Euro 120.000 i.v.

Registro delle Imprese di Bologna e C.F. n° 02111771206

* * *

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Egregi soci,

il bilancio consuntivo dell'esercizio 2015 della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., che siete chiamati ad approvare, chiude con un utile di esercizio pari ad € 36.563.

La gestione dell'anno 2015, in particolare, può essere commentata come segue.

1. INFORMAZIONI GENERALI SULLA GESTIONE

L'esercizio in commento, come già anticipato all'interno della nota integrativa è stato caratterizzato dalla gestione dell'immobile di proprietà che, anche in questo esercizio, è stato posto a reddito interamente.

Nel corso dell'esercizio 2015 la società non ha realizzato ulteriori investimenti in immobilizzazioni tecniche, né disinvestimenti di sorta.

L'immobile proprietà della Società è stato, infatti, integralmente ristrutturato e dotato di impianti, mobili ed arredi moderni e funzionali in grado di soddisfare appieno le esigenze degli attuali conduttori.

La gestione caratteristica della società ha fatto segnare una differenza positiva tra valore e costi della produzione pari ad € 181.099 in lieve flessione rispetto al dato registrato nell'esercizio 2014 (periodo nel quale ammontò ad € 208.173), a causa della riduzione dei canoni di locazione attivi.

La gestione dell'esercizio 2015, ha fatto, inoltre, segnare un risultato positivo ante imposte per € 66.540 (positivo per € 56.100 nel 2014) ed un utile netto di esercizio pari, come indicato in premessa, ad € 36.563, dopo aver contabilizzato imposte correnti e differite di competenza pari complessivamente ad € 29.977.

RICAVI

Il valore della produzione dell'esercizio 2015 è ammontato complessivamente ad € 359.115 (€ 382.736 nel 2014) così suddiviso:

- € 341.409 per canoni attivi di locazione (relativi alla locazione dell'immobile di proprietà);
- ed € 17.706 derivanti da recuperi spese e ricavi vari.

In particolare nel 2015 l'immobile è stato locato alle seguenti condizioni economiche ed ai seguenti soggetti:

- (i) porzione immobiliare locata all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna per un canone nel 2015 pari ad € 243.269;
- (ii) porzione immobiliare locata alla società APT Servizi S.r.l. per un canone nel 2015 pari ad € 13.884;
- (iii) porzione immobiliare locata alla Regione Emilia Romagna per un canone nel 2015 pari ad € 55.006;
- (iv) porzione immobiliare locata per sei meis ad IFOA per un canone nel 2015 pari ad € 29.250.

COSTI

I principali costi che hanno gravato sul bilancio in esame sono costituiti dalle seguenti voci:

- a) Ammortamenti: le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono state sistematicamente ammortizzate nell'esercizio in commento. Gli ammortamenti dell'esercizio ammontano complessivamente ad € 100.252, dato sostanzialmente in linea con quello registrato nel 2014 che fu pari ad € 100.726;
- b) IMU: ammontante complessivamente ad € 23.243 (come nel 2014);
- c) Spese condominiali: sono ammontate complessivamente ad € 15.216 (€ 14.148 nel 2014).
- d) Oneri finanziari netti: gli oneri finanziari netti sono ammontati complessivamente ad € 115.356 (€ 152.073 nel 2014). A tale proposito occorre sottolineare che gli oneri finanziari costituiranno anche in futuro una componente rilevante del conto economico della società e che il rischio di variabilità del tasso di interesse passivo pattuito per il mutuo ipotecario contratto dalla società risulta "coperto" dal contratto di *Interest Rate Swap* dettagliatamente descritto nella nota integrativa ed al successivo paragrafo 7 della presente relazione sulla gestione.

2. INVESTIMENTI

Come precedentemente anticipato nell'esercizio in esame non sono stati effettuati investimenti in immobilizzazioni tecniche (come era avvenuto anche nel 2014).

3. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo il 31 Dicembre 2015 non sono accaduti eventi significativi tali da meritare una segnalazione.

4. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla luce di quanto sopra riportato si ha ragione di ritenere che, se non accadranno avvenimenti negativi allo stato non previsti, l'esercizio 2016 dovrebbe chiudere con un risultato in linea con quello dell'esercizio in commento.

5. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società, per il tipo di attività che svolge, non è interessata dalla voce in esame.

6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società non è interessata dalla voce in esame.

7. INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La società, come già ampiamente riportato in nota integrativa, ha in essere alla data del 31.12.2015 un contratto derivato volto a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse connesso al mutuo ipotecario ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile di proprietà.

Il contratto di copertura siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. e denominato "*Interest Rate Swap*" è stato oggetto di rimodulazione in data 23 Ottobre 2014, al fine di adeguare, in tale esercizio, la durata del derivato (originariamente fissata al 31/12/2018) alla durata complessiva del mutuo (avente scadenza al 31/12/2022) ed ottenere un tasso di interesse fisso per l'intera durata residua del mutuo pari al 4,66%, contro la precedente misura del 5,95%.

Il contratto di copertura ora vigente, identificato dal numero 13679689, ha le

caratteristiche di seguito riportate:

a) Criteri di contabilizzazione utilizzati: gli oneri ed i proventi finanziari relativi alle operazioni fuori bilancio sono stati contabilizzati nel rispetto del principio della competenza temporale.

b) Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2015: l'I.R.S. n. 13679689 è stato rimodulato con la CARISBO S.p.A. in data 23/10/2014, ha un "Capitale di riferimento" di € 2.453.159, un "Capitale in vita" al 31.12.2015 di € 2.098.654 ed offre una copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse passivo relativo al mutuo ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile. Il tasso fisso annuale definito sino al 31/12/2022 è pari al 4,66%.

c) Finalità dell'operazione: l'operazione è stata effettuata con esclusiva finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso connesso al mutuo ipotecario ventennale stipulato con la CARISBO S.p.A.

d) Durata: l'Interest Rate Swap stipulato nel corso del 2003 e rimodulato nel corrente esercizio 2014 ha scadenza il 30/12/2022.

e) Controparte con cui si è concluso il contratto: la controparte nell'operazione di I.R.S. è l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.

f) Informazioni ex art. 2427-bis c.c. sul valore equo dello strumento derivato in essere al 31.12.2015: il valore corrente di mercato "Mark to Market" dello strumento derivato sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2015 è stimato in € 365.036 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2015, è stimato in € 381.708 (€ 473.378 al 31.12.2014); tali valori sono stati derivati da un'apposita comunicazione fornita alla società direttamente dall'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.

Gli effetti derivanti dal contratto derivato sopra descritto sono stati contabilizzati in bilancio nel rispetto del principio della competenza temporale e descritti in nota integrativa.

8. ESPOSIZIONE DELLA SOCIETA' AI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

I principali fattori di rischio ai quali può essere esposta la Società sono classificabili nelle seguenti categorie:

- *Rischi strategici ed operativi;*
- *Rischi finanziari;*

Per quanto attiene ai "*Rischi strategici ed operativi*" possiamo rilevare che l'Organo Amministrativo ha sempre adottato scelte gestionali graduali e progressive per evitare i rischi conseguenti a repentini cambiamenti di mercato che possono anche conseguire alla particolare fase recessiva dell'economia nazionale ed internazionale.

L'Organo amministrativo, inoltre, anche nell'esercizio in esame ha perseguito la costante ricerca di un progressivo contenimento dei costi di gestione.

Il particolare business gestito dalla Società (gestione immobiliare) consente la possibilità di sviluppare piani strategici a medio lungo termine ritenuti attendibili anche avuto riguardo ai soggetti cui sono locati gli immobili di proprietà della società.

Per quanto attiene ai "*Rischi finanziari*" essi sono generalmente connessi: (i) ai rischi di tasso di interesse, (ii) ai rischi di tasso di cambio, (iii) ai rischi di insolvenza della clientela ed (iv) ai rischi di liquidità.

Il "*rischio di tasso di interesse*" connesso al mutuo ventennale contratto dalla società è stato coperto come riferito al precedente paragrafo 7.

La società, considerata la particolare attività svolta non è, invece, soggetta a rischi collegati ai "*tassi di cambio*" operando esclusivamente nell'area valutaria dell'Euro.

Per quanto attiene al "*rischio di credito*" si può partecipare che le posizioni creditizie vengono monitorate con riferimento al grado di affidabilità di ogni singolo Cliente, ai flussi di incasso ed avendo riguardo alla tipologia della clientela della società; ciò precisato posso riferire che nel presente bilancio non sono iscritti crediti di dubbia esigibilità.

Il "*rischio di liquidità*", connesso alle difficoltà riscontrabili nel reperire le risorse finanziarie necessarie ad adempiere regolarmente e tempestivamente alle obbligazioni assunte, è, infine, costantemente monitorato e si ritiene che, allo stato attuale la società, considerata anche la prevedibile futura evoluzione della gestione, disponga di fonti di finanziamento e fondi sufficienti a soddisfare le prevedibili necessità finanziarie del prossimo esercizio.

9. MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE

La società non è interessata dalla voce in esame.

10. INDICATORI FINANZIARI, PATRIMONIALI E REDDITTUALI

Si riportano di seguito i principali indicatori finanziari, patrimoniali e reddituali relativi agli esercizi 2015 e 2014:

2015

2014

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 1.986.698	-€ 2.123.508
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,35	0,32
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	€ 111.956	-€ 24.854
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	1,04	0,99

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,27	2,39
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	2,22	2,30

Indici di redditività

ROE netto	<i>Risultato netto / Mezzi propri</i>	3,47%	1,53%
ROE lordo	<i>Risultato lordo / Mezzi propri</i>	6,32%	5,52%
ROI	<i>Risultato operativo / (Capitale investito operativo - Passività operative)</i>	5,77%	6,53%
ROS	<i>Risultato operativo / Ricavi di vendite</i>	57,28%	59,87%

Indicatori di solvibilità

Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	€ 111.956	- € 24.854
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,39	0,92
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	€ 78.751	- € 76.613
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	1,28	0,76

* * *

Signori Soci,

le considerazioni ed i fatti esposti nella presente relazione sulla gestione, unitamente agli elementi diffusamente esposti nella nota integrativa al bilancio, mi consentono di proporVi di destinare l'utile dell'esercizio 2015, pari ad € 36.563,

integralmente alla *“Riserva Straordinaria”*.

Bologna, li 30 Marzo 2016

L'Amministratore Unico

Rag. Francesco Picone

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'assemblea dei soci della società
UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l.

Premessa

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione **A)** la “*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39*” e nella sezione **B)** la “*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*”.

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate

dall'amministratore unico, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete all'amministratore unico società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2015. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l. al 31 dicembre 2015.

B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, è possibile affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'amministratore unico sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Sindaco Unico non ha rilasciato pareri.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è stato approvato dall'amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

L'amministratore unico ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c..

Il Sindaco Unico ha, quindi, esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, che chiude con un risultato netto positivo di euro 36.563, in merito al quale si possono fornire le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati;
- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Sindaco Unico e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- in merito alla proposta dell'amministratore unico circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa, non ho nulla da osservare.

I risultati della revisione legale del bilancio svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta propongo all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Bologna 1 aprile 2016

Il Sindaco Unico

Dr. Vincenzo Tardini