

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	4.590	5.748
Totale immobilizzazioni immateriali	4.590	5.748
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.832.549	2.930.382
2) impianti e macchinario	211	1.473
Totale immobilizzazioni materiali	2.832.760	2.931.855
Totale immobilizzazioni (B)	2.837.350	2.937.603
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.532	6.930
Totale crediti verso clienti	6.532	6.930
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.114	7.189
Totale crediti tributari	2.114	7.189
5-ter) imposte anticipate	50.538	86.855
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.337	1.238
Totale crediti verso altri	1.337	1.238
Totale crediti	60.521	102.212
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	176.230	269.077
3) danaro e valori in cassa	199	202
Totale disponibilità liquide	176.429	269.279
Totale attivo circolante (C)	236.950	371.491
D) Ratei e risconti	1.674	1.671
Totale attivo	3.075.974	3.310.765
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
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	107.333	107.333
Varie altre riserve	-	1
Totale altre riserve	107.333	107.334
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(190.629)	(277.427)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	109.428	86.798
Totale patrimonio netto	971.051	861.624
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	210.573	298.573
Totale fondi per rischi ed oneri	210.573	298.573
D) Debiti		

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	267.193	252.993
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.578.468	1.845.661
Totale debiti verso banche	1.845.661	2.098.654
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.596	7.698
Totale debiti verso fornitori	2.596	7.698
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.429	1.994
Totale debiti tributari	5.429	1.994
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.160	8.186
Totale altri debiti	12.160	8.186
Totale debiti	1.865.846	2.116.532
E) Ratei e risconti	28.504	34.036
Totale passivo	3.075.974	3.310.765

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	349.834	350.076
5) altri ricavi e proventi		
altri	763	229
Totale altri ricavi e proventi	763	229
Totale valore della produzione	350.597	350.305
B) Costi della produzione		
7) per servizi	56.152	49.874
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.094	99.094
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.252	100.252
14) oneri diversi di gestione	31.880	32.351
Totale costi della produzione	188.284	182.477
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	162.313	167.828
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	34	54
Totale proventi diversi dai precedenti	34	54
Totale altri proventi finanziari	34	54
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	89.759	104.024
Totale interessi e altri oneri finanziari	89.759	104.024
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(89.725)	(103.970)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	88.000	66.463
Totale rivalutazioni	88.000	66.463
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	88.000	66.463
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	160.588	130.321
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.843	9.564
imposte differite e anticipate	36.317	33.959
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	51.160	43.523
21) Utile (perdita) dell'esercizio	109.428	86.798

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	109.428	86.798
Imposte sul reddito	51.160	43.523
Interessi passivi/(attivi)	89.725	103.970
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	250.313	234.291
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	100.252	100.252
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	100.252	100.252
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	350.565	334.543
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	398	3.105
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(5.102)	6.036
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(3)	194
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1	(9)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	7.231	6.883
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.525	16.209
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	353.090	350.752
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(95.258)	(109.504)
(Imposte sul reddito pagate)	(9.689)	(8.190)
(Utilizzo dei fondi)	(88.000)	(66.463)
Totale altre rettifiche	(192.947)	(184.157)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	160.143	166.595
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(252.993)	(239.548)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(252.993)	(239.548)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(92.850)	(72.953)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	269.077	342.078
Danaro e valori in cassa	202	154
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	269.279	342.232
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	176.230	269.077
Danaro e valori in cassa	199	202
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	176.429	269.279

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

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

Governance ed organo di controllo:

- Governance: Amministratore Unico, Rag. Francesco Picone
- Organo di controllo: Sindaco Unico, Dr. Vincenzo Tardini.

Informazioni preliminari

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015, applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili nazionali emanati dall'OIC nel corso dell'anno 2016.

Il presente bilancio è stato, inoltre, predisposto tenendo conto degli "*Emendamenti ai principi contabili nazionali*" pubblicati in data 29 dicembre 2017 dall'Organismo Italiano di Contabilità, applicabili ai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2017.

Ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, della Nota integrativa e del Rendiconto Finanziario viene rappresentata mediante il raffronto con i corrispondenti valori del precedente esercizio; ove le voci non siano tra loro comparabili, vengono adattate quelle relative all'esercizio precedente, fornendo nella Nota Integrativa i necessari commenti, se significativi.

Il Rendiconto Finanziario è stato predisposto secondo il metodo indiretto e rappresenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 10.

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*" classificata tra gli "*Altri ricavi proventi*" (A5) ovvero tra gli "*Oneri diversi di gestione*" (B14) del Conto Economico.

Nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa non siano ritenuti rilevanti per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società, ciò in ossequio al principio previsto dall'articolo 2423 del Codice Civile.

In Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione sono, inoltre, fornite le informazioni di dettaglio e di corredo richieste dagli articoli 2427 e 2428 del Codice Civile in relazione ai rapporti intrattenuti con le società controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle medesime controllanti e con le altre parti correlate.

In Nota Integrativa sono esposti i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio; nel medesimo documento viene, inoltre, indicato l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Principi generali di redazione del bilancio e criteri di valutazione

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. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

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).

Si può, inoltre, attestare che i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente ai fini della comparabilità dei bilanci della Società nel corso del tempo.

La valutazione delle voci di bilancio è stata, inoltre, eseguita tenendo conto della sostanza economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati al fine di esprimere il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC - in modo da consentire la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. Per loro natura le stime e le assunzioni possono subire variazioni di esercizio in esercizio, pertanto, i risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono, conseguentemente, riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, ovvero anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso dell'Organo di Controllo ove richiesto dal Codice Civile, al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli eventuali oneri accessori, e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni cumulate.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, viene sistematicamente ammortizzato e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione; la sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

Le aliquote di ammortamento applicate e rimaste invariate rispetto al precedente esercizio sono:

Categoria	Aliquote
Oneri pluriennali su contratti di mutuo	In base alla durata del contratto di mutuo

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Ove tali indicatori dovessero sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del codice civile, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al 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 viene determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati conformemente alle previsioni contenute nel principio contabile OIC 9.

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

Qualora, inoltre, 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 acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e rettificato dei rispettivi ammortamenti ed eventuali svalutazioni cumulate.

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre i costi di manutenzione straordinaria, ove producano un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti, ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

In applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento, nel primo esercizio di ammortamento le aliquote sono ridotte della metà.

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

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.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

I terreni non sono oggetto di ammortamento; se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato è scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

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

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%

Come previsto dal principio contabile OIC 9, la società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore per quanto concerne le immobilizzazioni materiali.

Ove tali indicatori dovessero sussistere, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del codice civile, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore rispetto al 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 viene determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività stimati conformemente alle previsioni contenute nel principio contabile OIC 9.

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

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

Crediti

I crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di *beni* sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni: (i) il processo produttivo dei beni è stato completato; e (ii) si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I crediti originati da ricavi per prestazioni di *servizi* sono rilevati in base al principio della competenza quando il servizio è reso, cioè la prestazione è stata effettuata.

I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscritti in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 15, il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti; ciò generalmente avviene per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione per tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

I crediti vengono svalutati ove sussistano indicatori che facciano ritenere probabile che un credito abbia perso valore, ciò al fine di esprimere in bilancio il valore di presumibile realizzo degli stessi.

In tale evenienza, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite fondi svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore quantificati in misura tale da coprire:

- perdite per inesigibilità che si sono già manifestate;
- perdite per inesigibilità presunte che non si sono ancora manifestate;
- perdite che non si sono ancora manifestate per le quali è possibile prevedere la quantificazione in base a considerazioni economicamente plausibili (es. serie storica di dati aziendali, circostanze ambientali, fasi congiunturali, rischio paese, etc.).

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si sono estinti, ovvero allorché la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sia trasferita e con essa siano trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito.

Ove il credito venga cancellato dal bilancio la differenza fra il corrispettivo pattuito ed il valore contabile del credito al momento della cessione come perdita su crediti, iscritta alla voce B14 del Conto Economico, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura anche finanziaria.

I crediti oggetto di cessione per i quali non siano stati trasferiti sostanzialmente tutti i rischi rimangono, iscritti in bilancio e vengono assoggettati alle regole generali di valutazione previste dall'OIC 15; nel caso di anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario in contropartita dell'anticipazione ricevuta viene iscritto un debito di natura finanziaria.

Ove non specificato diversamente in bilancio, i crediti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono rappresentate da depositi bancari e postali, assegni e da denaro e valori in cassa esistenti alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, generalmente coincidente con il valore nominale.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e Risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti, ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

La contropartita nel Conto Economico dell'iscrizione di un rateo o di un risconto trova collocazione tra i proventi ed i costi secondo natura.

Alla chiusura di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale dei ratei e dei risconti sono ancora rispettate ed, ove necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore, tenendo in considerazione, oltre al trascorrere del tempo, la recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto rappresenta la differenza tra le attività e le passività di bilancio.

Le operazioni tra la società ed i soci possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso soci.

La Società iscrive un credito verso soci quando i soci assumono un'obbligazione nei confronti della società, mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti dei soci.

I versamenti effettuati dai soci che non prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti nel Patrimonio Netto, mentre i finanziamenti ricevuti dai soci che prevedono un obbligo di restituzione delle somme ricevute sono iscritti tra i debiti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (identificati per semplicità anche solo come "*derivati*") sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo nei casi di *fair value* positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività, ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato facendo ricorso a tecniche di valutazione appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Le variazioni di *fair value* rispetto all'esercizio precedente dei derivati che non sono qualificati come operazioni di copertura sono rilevate nelle specifiche voci di conto economico.

La società non si è avvalsa della facoltà di trattare il derivato sottoscritto nei precedenti esercizi (IRS) secondo la metodologia del *hedge accounting* (designando cioè una relazione di copertura tra il derivato ed il contratto di mutuo collegato), pur avendo originariamente sottoscritto il derivato con finalità di copertura.

Le variazioni di *fair value* di tale derivato vengono pertanto riflesse nel conto economico (tali effetti sono stati calcolati anche nel conto economico dell'anno 2016 presentato ai fini comparativi) rilevando la correlata fiscalità anticipata.

La differenza negativa di *fair value* al 1° gennaio 2016 è stata contabilizzata, al netto dei relativi effetti fiscali, nella voce " *Utili / (Perdite) a nuovo*" del Patrimonio Netto.

In un'apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul *fair value* degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di *beni* sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I debiti relativi a *servizi* sono rilevati secondo il principio della competenza quando i servizi sono stati ricevuti, cioè quando la prestazione è stata effettuata.

I *debiti di natura finanziaria* e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della società al pagamento verso la controparte da individuarsi sulla base delle norme legali e contrattuali.

I debiti per *acconti* ricevuti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti *tributari*, i debiti verso *istituti di previdenza* e assistenza e gli *altri debiti*, sono iscritti in bilancio quando sorge l'obbligazione al pagamento.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Conformemente alle indicazioni contenute nell'OIC 19, ove gli effetti non siano rilevanti, il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ed i debiti sono rilevati in base al valore nominale; generalmente gli effetti non sono rilevanti se i debiti sono a breve termine.

Come riferito in apertura di Nota Integrativa, la società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015, di applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione unicamente ai debiti sorti a partire dal 1° gennaio 2016.

I debiti valutati al costo ammortizzato sono inizialmente iscritti al valore nominale espresso al netto dei costi di transazione, dei premi, degli sconti e degli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito.

Alla chiusura di ciascun esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

I debiti non valutati al costo ammortizzato sono valutati successivamente al valore nominale maggiorato degli interessi passivi maturati, dedotti i pagamenti per capitale e interessi già eseguiti alla data di riferimento.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ove non specificato in bilancio i debiti devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

Riconoscimento dei ricavi, dei costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza.

I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

Nei casi di applicazione del metodo del costo ammortizzato, gli interessi sono rilevati in base al criterio dell'interesse effettivo.

Gli altri oneri finanziari sono rilevati per un importo pari a quanto maturato nell'esercizio.

Imposte

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio.

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario.

In conformità a quanto disciplinato dal OIC 25, ove ne ricorrano i presupposti, vengono 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.

Le imposte differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

In apposito paragrafo della Nota Integrativa viene riportato un prospetto di dettaglio delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo, nonché l'ammontare delle imposte anticipate eventualmente contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzate.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Nota integrativa, attivo

Si riporta di seguito il dettaglio e l'analisi delle voci dell'attivo dello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2017 raffrontate con i corrispondenti valori dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

I saldi delle immobilizzazioni, al netto dei relativi fondi, sono le seguenti:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Immobilizzazioni Immateriali	4.590	5.748	-1.158
Immobilizzazioni Materiali	2.832.760	2.931.855	-99.095
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato	2.837.350	2.937.603	-100.253

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, mentre quello delle immobilizzazioni materiali è ammontato complessivamente ad € 99.094.

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono stati i seguenti:

	Saldi al 31/12/2016	Ammortamenti al 31/12/2016	Saldi al 31/12/2016	Incrementi 2017	Ammortamenti 2017	Saldi al 31/12/2017
Costi di impianto ed ampliamento	2.065	-2.065	0	0	0	0
Altre :						
a) oneri pluriennali	24.273	-18.525	5.748	0	-1.158	4.590
Totale	26.338	-20.590	5.748	0	-1.158	4.590

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato le immobilizzazioni immateriali non hanno registrato alcun incremento nell'esercizio 2017.

Nella voce "*Altre immobilizzazioni immateriali*" sono stati capitalizzati in precedenti esercizi 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.

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

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2017 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	18.525	20.590
Valore di bilancio	-	5.748	5.748
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	19.683	21.748
Valore di bilancio	-	4.590	4.590

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito il dettaglio e la movimentazione dei costi storici delle immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio 2017:

Categoria	Costi al 31/12/2016	Investimenti 2017	Alienazioni 2017	Costi al 31/12/2017
<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
<i>Totale terreni e fabbricati</i>	<i>4.013.072</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.013.072</i>
<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
<i>Totale impianti e macchinario</i>	<i>31.558</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>31.558</i>
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
<i>Totale altri beni</i>	<i>832.235</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>832.235</i>
<u>Immobilizzazioni in corso</u>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTALE COSTI STORICI	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 2017 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 in precedenti esercizi a scorporare il costo storico riferito al fabbricato da quello riferibile al terreno. Il Principio Contabile OIC 16 nella versione aggiornata nel mese di Dicembre 2017, così come già era previsto nella precedente versione di Agosto 2014 impone, infatti, di 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 2017 sono stati i seguenti:

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2016	Ammortamenti 2017	Utilizzi 2017	Saldi al 31/12/2017
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	1.082.690	97.832	0	1.180.523
Totale	1.082.690	97.832	0	1.180.523
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	17.690	1.262	0	18.952
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale	30.085	1.262	0	31.347
<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 FONDO AMMORTAMENTO	1.945.010	99.094	0	2.044.105

Gli ammortamenti, per € 99.094, 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 dettagliate in apertura di nota integrativa che corrispondono alla stima della vita utile residua dei singoli cespiti.

La movimentazione intervenuta nell'esercizio 2017 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)	1.082.690	30.085	832.235	1.945.010
Valore di bilancio	2.930.382	1.473	-	2.931.855
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)	1.180.523	31.347	832.235	2.044.105
Valore di bilancio	2.832.549	211	-	2.832.760

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

Al termine dell'esercizio 2017 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 principali voci dell'attivo circolante.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti verso clienti

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Crediti verso clienti	0	0	0
Crediti verso clienti per fatture da emettere	6.532	6.930	-398
Totale crediti verso clienti	6.532	6.930	-398

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:

	2017	2016	Variazioni
Credito d'imposta IRAP	721	0	721
Erario c/IRES IRAP a nuovo	0	1.719	-1.719
Erario c/I.V.A.	1.393	5.470	-4.077
Totale crediti tributari	2.114	7.189	-5.075

Imposte anticipate

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Imposte anticipate	50.538	86.855	-36.317
Totale imposte anticipate	50.538	86.855	-36.317

La voce rileva le imposte il cui sostenimento avviene in periodi anteriori a quello nel quale le stesse dovranno essere rilevate a conto economico in virtù del principio della competenza temporale. Alla luce dei risultati attesi per i prossimi anni si ritiene che le imposte anticipate iscritte in bilancio possano ragionevolmente essere recuperate.

Si segnala, inoltre, che al termine dell'esercizio 2017 non residuano iscritte in bilancio imposte anticipate attinenti alle perdite riportabili ai fini fiscali, essendo state integralmente utilizzate le perdite riportate negli esercizi precedenti.

L'analisi della composizione e della movimentazione relative alla voce in esame è rinviata al successivo paragrafo riguardante la fiscalità corrente, anticipata e differita.

Crediti verso altri

Il dettaglio della voce in commento è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Altri crediti e costi anticipati	1.337	1.238	99
Totale crediti verso altri	1.337	1.238	99

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella si riportano le variazioni e le scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	6.930	(398)	6.532	6.532
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.189	(5.075)	2.114	2.114
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	86.855	(36.317)	50.538	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.238	99	1.337	1.337
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	102.212	(41.691)	60.521	9.983

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.

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	269.077	(92.847)	176.230
Denaro e altri valori in cassa	202	(3)	199
Totale disponibilità liquide	269.279	(92.850)	176.429

Ulteriori informazioni riguardo la situazione finanziaria, la sua evoluzione e dinamica registrate nell'esercizio 2017 sono fornite anche nel rendiconto finanziario riportato in apertura della presente Nota Integrativa alla cui analisi si rimanda per ogni necessario approfondimento.

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
Risconti attivi	1.671	3	1.674
Totale ratei e risconti attivi	1.671	3	1.674

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

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Risconti attivi imposta di registro	1.674	1.671	<i>3</i>
Totale ratei e risconti attivi	1.674	1.671	<i>3</i>

Oneri finanziari capitalizzati

La società nel presente e nei precedenti esercizi non ha capitalizzato oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito vengono analizzate le poste del patrimonio netto e del passivo del bilancio 2017 raffrontate con le risultanze del precedente esercizio.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto ammonta ad € 971.051 (contro € 861.624 dell'anno precedente) ed è dettagliato e descritto come riportato nelle seguenti tabelle.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta di seguito il dettaglio delle variazioni che sono intervenute nelle voci del patrimonio netto negli ultimi tre esercizi (nelle righe evidenziate con il simbolo * sono indicati gli effetti derivanti dall'applicazione retrospettiva dell'OIC 32 sulle singole voci che compongono il patrimonio netto):

Voci	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva di rivalutaz. ne	Riserva straordinaria	Riserva arroton. euro	Utili/ (Perdite) a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2014	120.000	141.709	683.210	55.279	0	0	15.491	1.015.689
Rettifica PN per iscrizione derivato	0	0	0	0	0	(343.633)	0	(343.633)
Destinazione Utile 2014	0	0	0	15.491	0	0	(15.491)	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Rettifica CE per iscrizione derivato	0	0	0	0	0	0	66.206	66.206
Risultato anno 2015	0	0	0	0	0	0	36.563	36.563
Saldi al 31/12/2015	120.000	141.709	683.210	70.770	0	(343.633)	102.769	774.825
Rettifica PN per FV derivati	0	0	0	0	0	66.206	(66.206)	0
Destinazione Utile 2015	0	0	0	36.563	0	0	(36.563)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	1	0	0	1
Risultato anno 2016	0	0	0	0	0	0	86.798	86.798
Saldi al 31/12/2016	120.000	141.709	683.210	107.333	1	(277.427)	86.798	861.624
Destinazione Utile 2016	0	0	0	0	0	86.798	(86.798)	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	(1)	0	0	(1)
Risultato anno 2017	0	0	0	0	0	0	109.428	109.428
Saldi al 31/12/2017	120.000	141.709	683.210	107.333	0	(190.629)	109.428	971.051

Il Capitale Sociale ha, inoltre, 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 2017		120.000

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
Capitale	120.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	683.210	Capitale	A;B;C	683.210
Riserva legale	141.709	Capitale	B	141.709
Altre riserve				
Riserva straordinaria	107.333	Capitale	A;B;C	107.333
Totale altre riserve	107.333	Capitale		107.333
Utili portati a nuovo	(190.629)	Capitale		(190.629)
Totale	861.623			741.623
Quota non distribuibile				141.709
Residua quota distribuibile				599.914

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

Il dettaglio è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Strumenti finanziari derivati passivi	210.573	298.573	-88.000
Totale fondi rischi ed oneri	210.573	298.573	-88.000

Come è possibile evincere dal prospetto sopra riportato i fondi rischi ed oneri iscritti nel bilancio 2017 (per € 210.573) e nel precedente bilancio 2016 (per € 298.573) si riferiscono integralmente *al fair value* negativo relativo all'Interest Rate Swap sottoscritto dalla società per ottenere una copertura dal rischio di tasso connesso al mutuo ipotecario meglio descritto nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

Tali importi sono stati contabilizzati a seguito dell'applicazione retrospettiva del principio contabile OIC 32 emanato nel mese di dicembre 2016 in conseguenza delle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 che ha modificato l'articolo 2426 del Codice Civile.

Per ulteriori informazioni sull'Interest Rate Swap sottoscritto dalla società si rimanda anche ai dettagli forniti nella relazione sulla gestione e nel prosieguo della presente Nota Integrativa.

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	298.573	298.573
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	88.000	88.000
Totale variazioni	(88.000)	(88.000)
Valore di fine esercizio	210.573	210.573

Debiti

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio al 31 Dicembre 2017 raffrontati con le rispettive voci del precedente esercizio.

Debiti verso banche

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	267.193	252.993	<i>14.200</i>
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	1.578.468	1.845.661	<i>-267.193</i>
Totale debiti verso banche	1.845.661	2.098.654	<i>-252.993</i>

I debiti verso banche entro 12 mesi sono costituiti esclusivamente dalla quota a breve del mutuo ipotecario (rate in scadenza entro il 31 dicembre 2017) contratto con la CARISBO S.p.A.

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;
	originariamente fissata al 31/12/2021 e prorogata da ultimo al
Scadenza:	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 31/12/2017:	€ 1.845.661
Debito entro 12 mesi:	€ 267.193
Debito oltre 12 mesi:	€ 1.578.468
Quota oltre i 5 anni:	€ 351.078

Al fine di fornire un'informativa completa ed esaustiva in relazione al contratto di mutuo in essere al termine dell'esercizio si forniscono di seguito le informazioni relative alle rinegoziazioni effettuate nei precedenti esercizi.

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 nuovamente 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 delle 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 ulteriore 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'impres.

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 è stata, quindi, nuovamente pagata il 30/06/2016. Sino a tale data la società ha unicamente corrisposto gli interessi, calcolati sul debito residuo, al tasso e con le modalità contrattualmente previsti.

Il rimborso del mutuo è ripreso, quindi, nell'esercizio 2016 con il pagamento della rate composte, sia dalla quota interessi che dalla quota capitale, dopo l'indicato periodo di sospensione, il tutto con la periodicità stabilita nel contratto.

A seguito della seconda rinegoziazione 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:

	2017	2016	Variazioni
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	1.156	6.256	-5.100
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.440	1.442	-2
Totale debiti verso fornitori	2.596	7.698	-5.102

Debiti tributari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Erario c/IRES IRAP a saldo	3.435	0	3.435
Ritenute d'acconto IRPEF	1.978	1.978	0
Altri debiti verso l'erario	16	16	0
Totale debiti tributari	5.429	1.994	3.435

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

Altri debiti

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Atri debiti diversi	12.160	8.186	3.974
Totale altri debiti	12.160	8.186	3.974

Variazioni e scadenza dei debiti

Si riporta nella tabella seguente la rappresentazione sintetica della variazione e delle scadenze dei debiti iscritti in bilancio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.098.654	(252.993)	1.845.661	267.193	1.578.468
Debiti verso fornitori	7.698	(5.102)	2.596	2.596	-
Debiti tributari	1.994	3.435	5.429	5.429	-
Altri debiti	8.186	3.974	12.160	12.160	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale debiti	2.116.532	(250.686)	1.865.846	287.378	1.578.468

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.845.661	1.845.661
Debiti verso fornitori	2.596	2.596
Debiti tributari	5.429	5.429
Altri debiti	12.160	12.160
Debiti	1.865.846	1.865.846

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti iscritti in bilancio con separata evidenza dei debiti che sono assistiti da garanzie reali su beni della società:

	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	1.845.661	1.845.661	-	1.845.661
Debiti verso fornitori	-	-	2.596	2.596
Debiti tributari	-	-	5.429	5.429
Altri debiti	-	-	12.160	12.160
Totale debiti	1.845.661	1.845.661	20.185	1.865.846

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 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
Risconti passivi	34.036	(5.532)	28.504
Totale ratei e risconti passivi	34.036	(5.532)	28.504

Il dettaglio dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Ratei passivi per interessi	27.667	33.200	-5.533
Altri risconti Passivi (imposta di registro)	837	836	1
Totale ratei e risconti passivi	28.504	34.036	-5.532

Nota integrativa, conto economico

Di seguito sono esposte e commentate le principali voci di costo e ricavo del conto economico al 31 dicembre 2017 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 principali voci di ricavo del valore della produzione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	Variazioni
Canoni di locazione immobili	335.201	334.942	259
Recuperi spese e ricavi accessori caratteristici	14.633	15.134	-501
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	349.834	350.076	-242

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

La società nell'esercizio 2017 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 2017 per locazioni attive ammontano complessivamente ad € 335.201 (pari ad € 334.942 nell'esercizio 2016), 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 2017 pari ad € 217.536;
- (ii) porzione immobiliare locata alla società APT Servizi S.r.l. per un canone nel 2017 pari ad € 3.916;
- (iii) porzione immobiliare locata alla Regione Emilia-Romagna per un canone nel 2017 pari ad € 55.006;
- (iv) porzione immobiliare locata ad IFOA per un canone nel 2017 pari ad € 58.743.

Nell'esercizio in commento sono stati, inoltre, registrati altri proventi derivanti da riaddebiti eseguiti nei confronti dei conduttori complessivamente ammontanti ad € 14.633.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni attive di immobili	335.201
Altri ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.633
Totale	349.834

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 2017 (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.

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:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Servizi e consulenze amministrativi, legali e notarili	5.783	5.474	309
Energia elettrica	11.229	11.813	-584
Spese condominiali	28.326	21.860	6.466
Compensi Amministratore Unico	5.897	5.897	0
Compensi Revisore unico	2.164	2.164	0
Acqua	1.723	1.637	86
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	27	22	5
Postali	3	7	-4
Totale costi per servizi	56.152	49.874	6.278

Oneri diversi di gestione

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
IMU	23.243	23.243	0
Imposte deducibili	8.170	8.429	-259
Diritto annuale CCIAA	141	142	-1
Concessioni governative	310	310	0
Altre oneri di gestione	16	78	-62
Sopravvenienze passive	0	149	-149
Totale oneri diversi di gestione	31.880	32.351	-471

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:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Interessi attivi su c/c bancario	34	54	-20
Interessi attivi diversi	0	0	0
Totale Proventi finanziari	34	54	-20

Oneri finanziari

Il dettaglio della voce è il seguente:

	2017	2016	<i>Variazioni</i>
Interessi passivi su mutui	7.189	11.418	-4.229
Differenziali IRS	82.570	92.606	-10.036
Totale Oneri finanziari	89.759	104.024	-14.265

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	89.759
Totale	89.759

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio 2017 non si sono registrati elementi di ricavo o costo di entità o incidenza eccezionale.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipateImposte correnti

La società ha conteggiato le imposte correnti nelle seguenti misure, imputandole al conto economico alla voce 20:

	Imponibile	%	Imposta
IRES	31.692	x 24,0%	7.606
IRAP	185.556	x 3,9%	7.237
TOTALE IMPOSTE CORRENTI 2017			14.843

Riconciliazione tra onere fiscale di bilancio ed onere fiscale teorico

Conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC 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	160.588	
Onere fiscale teorico (24%)		38.541
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	
Reversal delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Differenze permanenti	-73.635	
Utilizzo perdite pregresse	-55.261	
Imponibile fiscale IRES	31.692	
IRES Netta		7.606
IRAP calcolata su una base imponibile diversa dal risultato ante imposte		7.237
Totale imposte correnti dell'esercizio 2017		14.843

Imposte anticipate e differite

La movimentazione delle differenze temporanee e delle imposte anticipate, intervenuta nell'anno 2017, è la seguente:

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				Aliquota %	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2016		Saldo al 31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2016
Perdite Ires	55.261	0	55.261	0	27,5%	15.197	0	15.197	0
Fair value derivato	298.573	0	88.000	210.573	24,0%	71.658	0	21.120	50.538
Totali	353.834	0	143.261	210.573		86.855	0	36.317	50.538

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 2017:

Categorie di beni	Rivalutazioni	
	D.L. 185/2008	Totale
Immobili strumentali	704.340	704.340
Totale	704.340	704.340

Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2017 evidenzia le seguenti riserve che, in caso di loro distribuzione o di liquidazione della società, potrebbero essere soggette a tassazione:

Riserve da rivalutazione	Evidenziate in bilancio	Portate a Capitale Sociale	Totale riserve da rivalutazione
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.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

In apertura di Nota integrativa è stato riportato 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 2017.

Nota integrativa, altre informazioni

Si forniscono di seguito le ulteriori informazioni di bilancio non altrove rinvenibili nella presente nota integrativa.

Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori similari

La società non è interessata dalla voce in esame.

Finanziamenti dei soci

I soci non hanno in essere con la società 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 2017, così come nel precedente esercizio 2016, 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 copertura dal "rischio di tasso" connesso al mutuo ipotecario ventennale a tasso variabile sopra descritto, ha stipulato un contratto derivato (IRS) meglio identificato e descritto come segue.

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

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

- Controparte con cui si è concluso il contratto: CARISBO S.p.A.
- Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2017: l'I.R.S. ha un "Capitale di riferimento" di € 2.453.159 ed un "Capitale in vita" al 31.12.2017 di € 1.578.469 e prevede un tasso fisso annuale definito sino alla scadenza pari al 4,66%.
- Criteri di valutazione: il contratto derivato in essere è stato valutato al *fair value* alla data del 1.1.2017 (ed ai fini comparativi alla data del 1.1.2016); le variazioni di *fair value* sono imputate a conto economico;
- Durata: l'*Interest Rate Swap* terminerà il 30/12/2022;
- Informazioni ex art. 2427-bis c.c. sul valore equo dello strumento derivato in essere al 31.12.2017: il valore corrente di mercato "Mark to Market" dell'IRS sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2017 è stimato in € 210.573 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2017, stimato dalla Banca è pari ad € 219.623.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Si riporta di seguito il dettaglio dei compensi spettanti agli Amministratori ed al Sindaco Unico della società nell'anno 2017.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	5.897	2.164

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Il dettaglio degli impegni, della garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale e non altrove trattati nella presente Nota Integrativa è il seguente:

	2016	2015	<i>Variazioni</i>
<u>GARANZIE REALI PRESTATE</u>			
Garanzie reali concesse su beni immobili di proprietà	8.779.767	8.779.767	0
<u>IMPEGNI</u>	0	0	0
<u>RISCHI</u>	0	0	0
<u>ALTRI IMPEGNI E GARANZIE</u>	0	0	0
Totali	8.779.767	8.779.767	0

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.

	Importo
Garanzie	8.779.767
di cui reali	8.779.767

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi tre mesi dell'esercizio 2018 non si sono verificati fatti di rilievo che richiedano una specifica menzione in Nota Integrativa.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone di destinare l'utile dell'esercizio 2017, complessivamente ammontante ad € 109.428, a parziale diminuzione della riserva "Utili/ (Perdite) a nuovo" esistente in bilancio.

Nota integrativa, parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna (BO), 31/03/2018

Rag. Francesco Picone, Amministratore Unico

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

Egredi soci,

il bilancio consuntivo dell'esercizio 2017 della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., che siete chiamati ad approvare, chiude con un utile di esercizio pari ad € 109.428.

La gestione dell'anno 2017, in particolare, può essere commentata come segue.

1. INFORMAZIONI GENERALI SULLA GESTIONE

L'esercizio in commento, come già anticipato in Nota Integrativa è stato caratterizzato dalla gestione dell'immobile di proprietà che, anche in questo esercizio, è stato posto a reddito per l'intera superficie.

Nel corso dell'esercizio 2017 la società non ha realizzato ulteriori investimenti in immobilizzazioni tecniche, né disinvestimenti di sorta. L'immobile proprietà della Società è stato, infatti, suo tempo 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 € 162.313 in flessione rispetto all'esercizio 2016 (periodo nel quale ammontò ad € 167.828) a causa principalmente dell'incremento dei costi per servizi condominiali.

La gestione dell'esercizio 2017, ha fatto, inoltre, segnare un risultato positivo ante imposte per € 160.588 (positivo per € 130.321 nel 2016) ed un utile netto di esercizio pari, come indicato in premessa, ad € 109.428, dopo aver contabilizzato imposte correnti e differite di

competenza pari complessivamente ad € 51.160.

RICAVI

Il valore della produzione dell'esercizio 2017 è ammontato complessivamente ad € 350.597 (€ 350.305 nel 2016) così suddiviso:

- € 335.201 per canoni attivi di locazione (relativi alla locazione dell'immobile di proprietà);
- ed € 14.633 derivanti da recuperi spese e ricavi vari.

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 (medesimo ammontare registrato nel 2016);
- b) IMU: ammontante complessivamente ad € 23.243 (come nel 2016);
- c) Spese condominiali: sono ammontate complessivamente ad € 28.326 (€ 21.860 nel 2016).
- d) Oneri finanziari netti: gli oneri finanziari netti sono ammontati complessivamente ad € 89.759 (€ 103.970 nel 2016). 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 contenuto nei limiti previsti 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 2016).

3. 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 2018 dovrebbe chiudere con un risultato in linea con quello dell'esercizio in commento.

4. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

5. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società non è interessata dalla voce in esame.

6. INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La società, come già ampiamente riportato in nota integrativa, ha in essere alla data del 31.12.2017 un contratto derivato - *Interest Rate Swap* - volto a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse connesso al mutuo ipotecario ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile di proprietà.

Si rammenta che il contratto di copertura siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A. è stato oggetto di rimodulazione in data 23 Ottobre 2014, al fine di adeguare la durata del derivato (originariamente fissata al 31/12/2018) alla durata che il mutuo aveva a tale data 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 dettagliatamente riportate in nota integrativa alla cui lettura si rimanda per ogni ulteriore commento.

Come ampiamente riferito in nota integrativa, in ossequio alle nuove previsioni in materia di bilancio ed alle indicazioni contenute nell'OIC 32, il *fair value* negativo del citato strumento derivato (pari ad € 210.573) è iscritto in bilancio tra i fondi rischi ed oneri; in sede di prima applicazione del citato principio contabile il *fair value* negativo rilevato tra i fondi rischi è stato iscritto come contropartita in una riserva negativa denominata "*Utili/(Perdite) a nuovo*". Il principio contabile è stato, infatti, applicato retrospettivamente come se il nuovo trattamento ivi previsto fosse sempre stato applicato, rettificando ai soli fini comparativi i saldi del bilancio 2015 come indicato in apposito paragrafo della Nota Integrativa del precedente bilancio di esercizio.

Gli effetti derivanti dalla variazione del *fair value* del derivato sono stati contabilizzati nel conto economico e sono analiticamente descritti in nota integrativa.

7. 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 gradualmente 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 continuato a perseguire il 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 affrontato come riferito al precedente paragrafo 6.

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 del prossimo esercizio.

8. MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE

La società non è interessata dalla voce in esame.

9. INDICATORI FINANZIARI, PATRIMONIALI E REDDITTUALI

Si riportano di seguito i principali indici ed indicatori riferiti alle performance di bilancio dell'anno 2017, raffrontati con gli omologhi valori del precedente esercizio.

		2017	2016
Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 1.866.299	-€ 2.162.834
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,34	0,28
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 77.258	-€ 18.600
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,97	0,99
Indici sulla struttura dei finanziamenti			
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,17	2,84
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	1,90	2,44
Indici di redditività			
ROE netto	<i>Risultato netto / Mezzi propri</i>	11,27%	10,07%
ROE lordo	<i>Risultato lordo / Mezzi propri</i>	16,54%	15,13%
ROI	<i>Risultato operativo / (Capitale investito operativo - Passività operative)</i>	6,87%	6,75%
ROS	<i>Risultato operativo / Ricavi di vendite</i>	55,29%	57,12%
Indicatori di solvibilità			
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	-€ 77.258	-€ 18.600
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,76	0,94
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 127.796	-€ 18.600
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,60	0,94

* * *

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 approvare il bilancio sottoposto al vostro esame destinando l'utile dell'esercizio come indicato nella Nota Integrativa.

Bologna, li 31 Marzo 2018

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 2017, 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 SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

GIUDIZIO

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

Responsabilità dell'amministratore e del sindaco unico 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'amministratore unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'amministratore unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati

su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'Amministratore unico della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi Srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Unioncamere Emilia Romagna Servizi Srl al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi Srl al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi Srl al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali ho effettuato l'autovalutazione.

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

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle assemblee dei soci, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal sindaco unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta propongo alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'amministratore unico.

Concordo, infine, con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore unico in nota integrativa.

Bologna, 06 aprile 2018

Il sindaco e revisore unico

Dr Vincenzo Tardini