

**SERVIZI REAL ESTATE SRL**  
Società Unipersonale  
Via Altabella 15 – 40126 Bologna  
REA BO 450330  
CAP SOC. € 10.000,00 I.V.

## ***BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2012***

### **NOTA INTEGRATIVA**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 c.1 C.C. corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del C.C. secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis c. 1 C.C..

I criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 C.C. e non sono difformi da quelli osservati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non sono intervenute speciali ragioni che hanno reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423 bis comma 2 del C.C..

Per una maggiore chiarezza e comprensibilità del bilancio non sono state riportate le voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico che risultano pari a zero, ciò anche in applicazione dell'art. 4 comma 5 della IV Direttiva CEE.

- Le voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelle del bilancio dell'esercizio precedente debitamente riclassificate secondo quanto previsto dal documento interpretativo del principio contabile n. 12 dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili emanato nel corso del 1998 e tenuto conto delle modifiche introdotte da D. Lgs. 6/2003.
- Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nella parte apposita della nota integrativa.
- Le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo sono esplicitate quando significative.
- Per i fondi sono evidenziati gli accantonamenti dell'esercizio e gli utilizzi.
- Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
- Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato Patrimoniale sono specificatamente richiamate.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

La Società è soggetta alla direzione e coordinamento della controllante Interporto Bologna S.p.A.

La presente nota integrativa è inoltre corredata dallo Stato Patrimoniale riclassificato, dal Conto Economico riclassificato e dal Rendiconto Finanziario. Procediamo ora all'illustrazione di quanto richiesto, seguendo l'ordine e le terminologie dell'art. 2427 C.C. rimandando alla relazione sulla gestione per le ulteriori informazioni richieste dalla legislazione vigente e necessarie per una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Si precisa che tutti i dati riportati sono espressi in unità di euro.

## **1) CRITERI APPLICATIVI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE.**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 in osservanza dell'art. 2426 Codice Civile, opportunamente integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e dall'Organismo Italiano Contabilità, sono di seguito riportati. Essi non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

### **a) Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o produzione.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione futura.

La durata ipotizzata per l'ammortamento è la seguente:

Avviamento	5 anni
------------	--------

### **b) Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte al costo di acquisto o produzione.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione e sono stati stimati corrispondenti alle aliquote ordinarie stabilite dalle normative fiscali.

La durata ipotizzata per l'ammortamento è la seguente:

Mobili	9 anni
Arredi	17 anni
Macchine ufficio e impianti interni	6 anni
Impianti e macchinari	7 anni

I beni di costo inferiore a € 516 sono ammortizzati al 100% nell'esercizio in cui vengono messi in funzione in quanto si ritiene che esauriscano la loro utilità nell'esercizio.

### **c) Crediti**

I crediti, ove non diversamente specificato, sono esigibili entro l'esercizio successivo e sono iscritti al valore nominale ricondotti al presumibile valore di realizzo mediante una svalutazione crediti congrua a fronteggiare rischi di insolvenza.

Non esistono rapporti di credito in valuta e tutti i rapporti sono intrattenuti in ambito nazionale.

### **d) Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro valore nominale.

### **e) Ratei e risconti**

I ratei e risconti sono iscritti sulla base del principio della competenza temporale dei costi e ricavi relativi a più esercizi.

### **f) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

L'importo accantonato corrisponde a quanto maturato a favore del personale dipendente al 31 dicembre 2012, come previsto dalle leggi e dai contratti di lavoro vigenti.

### **g) Debiti**

I debiti risultano iscritti al loro valore nominale e, ove non diversamente specificato, sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Non esistono rapporti di debito in valuta e tutti i rapporti sono intrattenuti in ambito nazionale.

### **h) Costi e ricavi**

I costi ed i ricavi sono iscritti in bilancio secondo il principio della competenza. Gli oneri ed i proventi finanziari sono iscritti in base alla competenza temporale con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

### **i) Imposte sul reddito dell'esercizio**

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alle stesse attività e passività ai fini fiscali.

Le attività derivanti da imposte anticipate non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora non sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le relative differenze

temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate.

Le passività per imposte differite sono contabilizzate nello Stato Patrimoniale alle voci "Fondo per imposte anche differite".

La società aderisce all'opzione per il consolidato fiscale per il triennio 2010 – 2012, ai sensi degli artt. 117–129 del Tuir introdotti dal D.Lgs. 344/2003, sottoscrivendo un "Regolamento di Consolidamento" che regola i rapporti finanziari conseguenti. Pertanto in bilancio sono riflessi gli effetti fiscali dell'opzione esercitata.

## 2) MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

I movimenti delle immobilizzazioni e le altre informazioni richieste dalla voce in esame sono contenuti nel prospetto n. 1 allegato alla presente nota integrativa.

## 3) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Le informazioni relative alle variazioni intervenute nelle voci dell'attivo e del passivo si possono desumere dal prospetto n. 2 allegato alla presente nota integrativa.

I rapporti con la società controllante sono:

<i>INTERPORTO BOLOGNA S.P.A</i>	<b>Quota corrente</b>	<b>Quota non corrente</b>
<u>Crediti verso impresa controllante</u>	2.385.694	0
	=====	=====
Debiti verso impresa controllante	68.580	0
	=====	=====

La voce **crediti** verso l'impresa controllante Interporto Bologna S.p.a. rappresenta il saldo dei costi di manutenzione e pulizia sostenuti nel corso dell'esercizio corrente.

La voce **debiti** verso l'impresa controllante Interporto Bologna S.p.a. rappresenta principalmente l'ammontare delle imposte che la controllata, a seguito dell'adozione del consolidato fiscale, ha ceduto alla società.

I saldi economici relativi alle operazioni intercorse nel 2012 sono:

	<b>Ricavi</b>	<b>Costi</b>
<b>Interporto Bologna s.p.a</b>		
Beni	343.377	
Servizi	928.846	3.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.272.223</b>	<b>3.000</b>

**4) ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO A VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO**

Nessun onere finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale

**5) IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE**

Gli impegni non risultanti dallo Stato Patrimoniale ammontano a € 2.319.820 e si riferiscono alle garanzie fidejussorie prestate dalle imprese appaltatrici relativamente agli immobili in corso di esecuzione.

**6) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITA' E AREE GEOGRAFICHE.**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, così come suddivisi nel Conto Economico, sono conseguiti nella Regione Emilia Romagna. Si riferiscono a:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ricavi per servizi att. Immobiliare	1.072.830	1.123.105
Altri ricavi	199.130	150.501
<b>Totale</b>	<b>1.271.960</b>	<b>1.273.606</b>

**7) AMMONTARE DEI PROVENTI DA PARTECIPAZIONE DIVERSI DA DIVIDENDI**

La società non ha conseguito alcun provento di tale natura.

**8) AMMONTARE DEI PROVENTI E ONERI FINANZIARI.**

Gli oneri finanziari iscritti in bilancio sono così costituiti:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
interessi passivi di estratto conto verso banche	80.039	65.373

## 9) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Sono state iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore.

Esse risultano così dettagliate:

Irap corrente	5.604
Oneri da Consolidato	3.079
Imposte differite attive	175
<b>Totale Imposte</b>	<b>8.858</b>

La società, a seguito dell'adozione delle procedure di consolidato fiscale con la capogruppo, ha trasferito, come previsto dall'accordo, l'onere fiscale corrente alla controllante.

Pertanto la voce oneri da consolidato di € 3.079 rappresenta l'imposta fiscale ai fini Ires sul reddito dell'esercizio trasferita alla controllante.

## 10) NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA

Il numero dei dipendenti risulta così ripartito:

	2012	2011
Impiegati	2	1
	-----	-----
	1	1
	=====	=====

## 11) CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETA' E INFORMATIVA RELATIVA ALL'ART. 2497 TER C.C.

Il capitale sociale di € 10.000 è interamente posseduto dalla Interporto Bologna S.p.A.

I dati essenziali della controllante vengono riportati nel prospetto riepilogativo richiesto dall'art. 2497 bis C.C. e sono riferiti al bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

A conclusione della presente relazione, si propone di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 che chiude con un utile netto di € 6.792 proponendo di destinarlo per € 340 a riserva legale ed € 6.452 a riserva straordinaria.

Bologna, 28 marzo 2013

L'Amministratore Unico  
Alessandro Ricci