

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI SRL

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

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2014	31-12-2013
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	8.063	9.221
Totale immobilizzazioni immateriali	8.063	9.221
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.126.046	3.223.878
2) impianti e macchinario	3.997	5.260
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	-	473
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	3.130.043	3.229.611
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti	-	-
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-

Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	3.138.106	3.238.832
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.121	6.610
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti verso clienti	4.121	6.610
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.328	2.786
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale crediti tributari	3.328	2.786
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.759	77.732
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale imposte anticipate	51.759	77.732
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	10	911
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.091	1.082
Totale crediti verso altri	1.101	1.993
Totale crediti	60.309	89.121
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
5) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	239.534	267.781
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	104	196
Totale disponibilità liquide	239.638	267.977
Totale attivo circolante (C)	299.947	357.098

D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	402	593
Disaggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti (D)	402	593
Totale attivo	3.438.455	3.596.523
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	683.210	683.210
IV - Riserva legale	141.709	141.709
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	55.279	51.622
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	-	-
Totale altre riserve	55.279	51.622
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	15.491	3.657
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	15.491	3.657
Totale patrimonio netto	1.015.689	1.000.198
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) altri	-	-
Totale fondi per rischi ed oneri	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
-	-	-
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	239.548	226.818
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.098.654	2.338.202

Totale debiti verso banche	2.338.202	2.565.020
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.552	1.526
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti verso fornitori	4.552	1.526
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.763	2.421
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale debiti tributari	4.763	2.421
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.065	53
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	0
Totale altri debiti	5.065	53
Totale debiti	2.352.582	2.569.020
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	70.184	27.305
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	70.184	27.305
Totale passivo	3.438.455	3.596.523

Conti Ordine

	31-12-2014	31-12-2013
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	8.779.767	8.779.767
Totale garanzie reali	8.779.767	8.779.767
Altri rischi		
crediti ceduti	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	8.779.767	8.779.767
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	452.149	427.399
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	9.231.916	9.207.166

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	365.940	370.690
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	16.796	14.954
Totale altri ricavi e proventi	16.796	14.954
Totale valore della produzione	382.736	385.644
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	46.117	38.369
8) per godimento di beni di terzi	-	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	99.568	125.124
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	100.726	126.282
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	27.720	25.766
Totale costi della produzione	174.563	190.417
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	208.173	195.227
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	1.228	2.515
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	1.228	2.515
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		

da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi diversi dai precedenti	-	-
Totale altri proventi finanziari	1.228	2.515
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	153.301	167.884
Totale interessi e altri oneri finanziari	153.301	167.884
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(152.073)	(165.369)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
altri	-	-
Totale proventi	-	-
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
altri	-	-
Totale oneri	-	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	56.100	29.858
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	14.636	12.120
imposte differite	25.973	14.081
imposte anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.609	26.201
23) Utile (perdita) dell'esercizio	15.491	3.657

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Attività, compagine sociale e governance

Attività sociale:

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

Compagine sociale:

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

Governance ed organo di controllo:

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

- *Amministratore Unico*: Rag. Francesco Picone

- *Sindaco Unico*: Dr. Nicola Zanardi

Principi di redazione del bilancio e criteri di valutazione

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

A tale proposito, si segnala che nel corso dell'anno 2014 e nei primi mesi del 2015 l'Organismo Italiano di Contabilità ha rilasciato alcune nuove versioni dei principi contabili, la cui applicazione è prevista già per i bilanci chiusi a partire dal 31 dicembre 2014. Tali nuove versioni non hanno avuto impatti significativi nella valutazione delle poste di bilancio; l'unica apprezzabile differenza che ha avuto un effetto sul presente bilancio ha riguardato lo scorporo del valore dei terreni dal valore dei fabbricati iscritti in bilancio; le relative informazioni sono dettagliatamente riportate nel prosieguo della presente nota integrativa.

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

I criteri utilizzati nella formazione del presente bilancio non si discostano sostanzialmente da quelli utilizzati nella formazione del precedente bilancio d'esercizio. Ciò premesso, si può attestare che la valutazione delle voci di bilancio è stata eseguita ispirandosi ai criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale.

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni Immateriali

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

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

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

Categoria	Periodo di ammortamento

Oneri pluriennali contratti di leasing	In base alla durata del contratto di leasing (21 anni)
--	--

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni Materiali

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

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

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

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

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

I coefficienti utilizzati per il calcolo degli ammortamenti, in osservanza alla normativa civilistica e fiscale, sia nel 2014 che negli esercizi precedenti tengono, inoltre, conto della residua vita utile economica dei singoli cespiti cui si riferiscono.

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

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

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

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al valore nominale.

Ratei e Risconti

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

Debiti

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

Imposte

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

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

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

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

La società non ha, invece, contabilizzato imposte differite passive non sussistenti nei presupposti.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

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

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

Conti d'ordine

In calce allo stato patrimoniale sono evidenziate le eventuali garanzie prestate dalla società anche indirettamente, gli impegni, i rischi, ed i beni di terzi. I sopra citati elementi sono iscritti tra i conti d'ordine ove riferibili ad accadimenti che non siano già stati oggetto di rilevazione nello stato patrimoniale, nel conto economico e/o nella nota integrativa e sono valutati con prudenza in modo tale che il lettore del bilancio possa essere in grado di valutare compiutamente la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

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

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

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

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

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

Uso di stime

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

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

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

Nota Integrativa Attivo

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	2014	2013	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	8.063	9.221	-1.158
Immobilizzazioni Materiali	3.130.043	3.229.611	-99.568
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato	3.138.106	3.238.832	-100.726

Ammortamento e riduzione di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali

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

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è risultato, nell'anno in commento, complessivamente pari ad € 1.158 (come nell'esercizio 2013), mentre quello delle immobilizzazioni materiali è ammontato complessivamente ad € 99.568 (€ 125.124 nel 2013).

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali vengono, inoltre, 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

Immobilizzazioni immateriali (Lett. B - I)

Le movimentazioni intervenute nella voce in commento sono state le seguenti:

	Saldi al 31/12/2013	Ammortamenti al 31/12/2013	Saldi al 31/12/2013	Incrementi 2014	Ammortamenti 2014	Saldi al 31/12/2014
Costi di impianto ed ampliamento	2.065	-2.065	0	0	0	0
Altre - oneri pluriennali	24.273	-15.052	9.221	0	-1.158	8.063
Totali	26.338	-17.117	9.221	0	-1.158	8.063

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato le immobilizzazioni immateriali non hanno registrato alcun incremento nell'esercizio 2014.

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

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

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

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

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

L' articolo 2427, 1° comma n. 3, chiede che venga evidenziata la composizione delle voci "costi di impianto e di ampliamento" e "costi di ricerca, sviluppo, di pubblicità", nonché le ragioni della iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento.

La società nel corso del corrente esercizio non ha capitalizzato alcun onere alla voce "Costi di impianto ed ampliamento", né "Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità".

I costi di dette categorie, contabilizzati in anni precedenti sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale e risultano completamente ammortizzati alla data del 31.12.2014.

	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	15.052	17.117
Valore di bilancio	-	9.221	9.221
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	16.210	18.275
Valore di bilancio	-	8.063	8.063

Immobilizzazioni materialiMovimenti delle immobilizzazioni materiali**Immobilizzazioni materiali (Lett. B - II)**

La movimentazione delle immobilizzazioni tecniche intervenuta nel corso dell'esercizio 2014 è stata la seguente:

Categoria	Costi al 31/12/2013	Investimenti 2014	Alienazioni 2014	Costi al 31/12/2014
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Terreno	752.000	0	0	752.000
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	3.261.072	0	0	3.261.072
Totale *	4.013.072	0	0	4.013.072
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	31.558	0	0	31.558

<i>Attrezzature industriali e commerciali</i>	0	0	0	0
<i>Altri beni:</i>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale *	832.235	0	0	832.235
<i>Immobilizzazioni in corso</i>	0	0	0	0
TOTALE COSTO STORICO	4.876.865	0	0	4.876.865

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

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

Nel corso dell'esercizio 2014 non sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti di immobilizzazioni tecniche.

In ossequio alle disposizioni contenute nel principio contabile OIC 16, nella versione aggiornata nel mese di Agosto 2014, la società ha provveduto a scorporare nel presente bilancio il costo storico riferito al fabbricato da quello riferibile al terreno.

Il Principio Contabile OIC 16 nella versione aggiornata ha, infatti, eliminato la previsione contenuta nella sua precedente versione che permetteva di non scorporare il valore del terreno dai fabbricati su cui essi insistono.

Nel bilancio al 31 dicembre 2014 la Società ha, quindi, separato il valore complessivo di bilancio (pari ad € 4.013.072), imputando l'ammontare di € 3.261.072 al fabbricato ed il residuo ammontare di € 752.000 al terreno; tali valori sono stati determinati sulla base di un'apposita stima effettuata, con riferimento alla data di acquisto dell'immobile, da un professionista indipendente all'uopo incaricato dalla società.

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

Riportiamo di seguito l'analisi della movimentazione dei fondi ammortamento :

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2013	Ammortamenti 2014	Utilizzi 2014	Saldi al 31/12/2014
<i>Terreni e fabbricati:</i>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	789.194	97.832	0	887.026
Totale *	789.194	97.832	0	887.026
<i>Impianti e macchinari:</i>				
Impianti appar. e attrezzature varie	13.903	1.263	0	15.166
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	26.298	1.263	0	27.561
<i>Attrezzature industriali e comm.li</i>				
Totale *	0	0	0	0

<i>Altri beni:</i>				
Mobili e arredi ufficio	564.257	473	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
<i>Totale *</i>	<i>831.762</i>	<i>473</i>	<i>0</i>	<i>832.235</i>
TOTALE FONDO AMMORTAMENTO	1.647.254	99.568	0	1.746.822

Gli ammortamenti, per € 99.568 (€ 125.124 nell'esercizio 2013), sono stati sistematicamente calcolati avuto riguardo all'usura dei cespiti ed alla loro residua vita utile sia fisica che economica.

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

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

	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)	789.194	26.298	831.762	1.647.254
Valore di bilancio	3.223.878	5.260	473	3.229.611
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	97.832	1.263	473	99.568
Totale variazioni	(97.832)	(1.263)	(473)	(99.568)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.013.072	31.558	832.235	4.876.865
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	887.026	27.561	832.235	1.746.822
Valore di bilancio	3.126.046	3.997	-	3.130.043

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

La società al 31.12.2014 non possiede alcuna partecipazione di controllo o di collegamento, né altra immobilizzazione finanziaria..

Attivo circolante

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

Attivo circolante: crediti

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	6.610	(2.489)	4.121
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.786	542	3.328
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	77.732	(25.973)	51.759
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.993	(892)	1.101
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	89.121	(28.812)	60.309

Crediti verso Clienti

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Crediti verso clienti per fatture emesse	0	1.510	-1.510
Crediti verso clienti per fatture da emettere	4.121	5.100	-979
Totale crediti verso clienti	4.121	6.610	-2.489

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 (Lett. C.II. 4bis)

Il dettaglio è il seguente:

--	--	--	--

	2014	2013	Variazioni
Erario c/I.V.A.	3.328	2.786	542
Totale crediti tributari	3.328	2.786	542

Crediti per imposte anticipate (Lett. C.II. 4ter)

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Imposte anticipate	51.759	77.732	-25.973
Totale imposte anticipate	51.759	77.732	-25.973

La voce rileva l'ammontare residuo al 31.12.2014 delle imposte anticipate contabilizzate nell'esercizio 2011 sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri e maturate nei precedenti periodi d'imposta (anni 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010). L'importo iscritto quale attività per imposte anticipate esprime il valore del beneficio fiscale potenziale connesso alle perdite pregresse non ancora utilizzate alla data del 31.12.2014 (pari ad € 188.216), perdite che potranno essere computate in diminuzione dagli imponibili fiscali IRES dei futuri esercizi.

Nell'esercizio 2014 la società ha conseguito un reddito imponibile IRES lordo positivo per € 114.850 dal quale ha potuto dedurre perdite pregresse per € 94.447; conseguentemente è stato ridotto l'ammontare delle imposte anticipate iscritte in bilancio dell'importo di € 25.973 (27,5% della perdita fiscale utilizzata nel 2014).

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

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

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

Verso altri(Lett. C.II.5):

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
<i>esigibili entro l'esercizio successivo:</i>			
Altri crediti e costi anticipati	10	911	-901
Totale crediti verso altri entro 12 mesi	10	911	-901
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo:</i>			
Depositi cauzionali	1.091	1.082	9
Totale crediti verso altri oltre 12 mesi	1.091	1.082	9

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

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

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

*Attivo circolante: disponibilità liquide**Variazioni delle disponibilità liquide*

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	267.781	(28.247)	239.534
Denaro e altri valori in cassa	196	(92)	104
Totale disponibilità liquide	267.977	(28.339)	239.638

La situazione finanziaria netta della società al termine dell'esercizio e di quello precedente è la seguente:

	2014	2013	Variazioni
Denaro e valori in cassa	104	196	-92
Depositi bancari e postali	239.534	267.781	-28.247
Mutui passivi entro 12 mesi	-239.548	-226.818	-12.730
Mutui passivi oltre 12 mesi	-2.098.654	-2.338.202	239.548
Differenza	-2.098.564	-2.297.043	198.479

Ulteriori informazioni riguardo la situazione finanziaria e la sua evoluzione registrata nell'esercizio 2014 sono fornite anche al successivo paragrafo relativo al rendiconto finanziario riportato nel prosieguo della presente nota integrativa..

Ratei e risconti attivi

Il dettaglio dei ratei e risconti attivi è il seguente:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	593	(191)	402
Totale ratei e risconti attivi	593	(191)	402

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

--	--	--	--

	2014	2013	Variazioni
Risconti attivi imposta di registro	402	593	-191
Totale ratei e risconti attivi	402	593	-191

Oneri finanziari capitalizzati

La società, nell'esercizio 2014, così come avvenuto negli anni precedenti, non ha capitalizzato oneri finanziari.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto della società ammonta ad € 1.015.689 (contro € 1.000.198 dell'anno precedente)..

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	120.000	-		120.000
Riserve di rivalutazione	683.210	-		683.210
Riserva legale	141.709	-		141.709
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	51.622	3.657		55.279
Totale altre riserve	51.622	-		55.279
Utile (perdita) dell'esercizio	3.657	(3.657)	15.491	15.491
Totale patrimonio netto	1.000.198	-	15.491	1.015.689

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	120.000	Capitale		-	-
Riserve di rivalutazione	683.210	Capitale	A;B;C	683.210	-
Riserva legale	141.709	Capitale	A;B;C	141.709	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria o facoltativa	55.279	Utili	A;B;C	55.279	24.931
Totale altre riserve	55.279			-	-
Totale	1.000.198			880.198	24.931
Quota non distribuibile				24.000	

Residua quota distribuibile

856.198

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

Il Capitale Sociale ha subito 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 2014		120.000

La rappresentazione dei movimenti intervenuti nelle voci di patrimonio netto negli ultimi tre esercizi, come richiesto dal documento n° 1 dell'Organismo Italiano di Contabilità O.I.C., è la seguente:

Voci	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva di rivalutazione	Riserva Straordinaria	Utile d'esercizio	Totale
Saldi al 31/12/2011	120.000	141.709	683.210	0	76.553	1.021.472
Destinazione utile 2011	0	0	0	76.553	-76.553	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2012	0	0	0	0	-24.931	-24.931
Saldi al 31/12/2012	120.000	141.709	683.210	76.553	-24.931	996.541
Copertura perdita 2012	0	0	0	-24.931	24.931	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2013	0	0	0	0	3.657	3.657
Saldi al 31/12/2013	120.000	141.709	683.210	51.622	3.657	1.000.198
Copertura perdita 2013	0	0	0	3.657	-3.657	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Risultato anno 2014	0	0	0	0	15.491	15.491
Saldi al 31/12/2014	120.000	141.709	683.210	55.279	15.491	1.015.690

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	2.565.020	(226.818)	2.338.202
Debiti verso fornitori	1.526	3.026	4.552
Debiti tributari	2.421	2.342	4.763
Altri debiti	53	5.012	5.065
Totale debiti	2.569.020	(216.438)	2.352.582

D.4) Debiti verso banche

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	239.548	226.818	12.730
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	2.098.654	2.338.202	-239.548
Totale debiti verso banche	2.338.202	2.565.020	-226.818

I debiti verso banche entro 12 mesi sono costituiti esclusivamente dalla quota a breve del mutuo ipotecario (rate in scadenza entro il 31 dicembre 2015) 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;
- *Scadenza:* 31/12/2022;
- *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 31/12/2014:* € 2.338.202;
- *Debito entro 12 mesi:* € 239.548;
- *Debito oltre 12 mesi:* € 2.098.654;
- *Quota oltre i 5 anni:* € 998.252;
- *Copertura del rischio di tasso:* la società ha sottoscritto un contratto di copertura dal rischio di variabilità del tasso di interessi del presente contratto di mutuo, meglio descritto nel prosieguo della presente nota integrativa.

Rinegoziazione del mutuo

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 della rate composte, sia dalla quota interessi, che dalla quota capitale.

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

D.7) Debiti verso fornitori

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	3.050	0	3.050
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.502	1.526	-24
Totale debiti verso fornitori	4.552	1.526	3.026

D.12) Debiti tributari

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Ritenute d'acconto IRPEF	2.195	2.218	-23
Erario c / IRES - IRAP a saldo	2.568	203	2.365
Totale debiti tributari	4.763	2.421	2.342

I debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto sono stati integralmente pagati alle scadenze previste dalla legge.

D.14) Altri debiti

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Altri debiti diversi	5.065	53	5.012
Totale altri debiti	5.065	53	5.012

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.338.202	2.338.202	-	2.338.202
Debiti verso fornitori	-	-	4.552	4.552
Debiti tributari	-	-	4.763	4.763
Altri debiti	-	-	5.065	5.065
Totale debiti	2.338.202	2.338.202	14.380	2.352.582

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	44.267	44.267
Altri risconti passivi	27.305	(1.388)	25.917
Totale ratei e risconti passivi	27.305	42.879	70.184

Il dettaglio dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Ratei passivi per interessi	44.267	0	44.267
Risconti su locazioni attive	25.787	27.009	-1.222
Risconti passivi vari	130	167	-37
Totale ratei e risconti passivi	70.184	27.176	43.008

Nota Integrativa Conto economico

Valore della produzione

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A/1)

Il dettaglio è il seguente:

--	--	--	--

	2014	2013	Variazioni
Locazioni attive	365.940	370.690	-4.750
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	365.940	370.690	-4.750

Altri ricavi e proventi (A/5)

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Recuperi spese	16.796	14.953	1.843
Abbuoni attivi	0	1	-1
Totale altri ricavi e proventi	16.796	14.954	1.842

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

La società nell'esercizio 2014 ha esercitato unicamente l'attività immobiliare volta alla locazione e gestione dell'immobile di proprietà e dei relativi posti auto.

I ricavi caratteristici conseguiti nell'esercizio 2014, complessivamente pari ad € 365.940 (pari ad € 370.690 nell'esercizio 2013), 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) per l'intero anno, con contratto di durata di sei anni, relativamente alla porzione concessa in locazione all'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna (per un canone nel 2014 pari ad € 282.291),

(ii) per l'intero anno, con contratto di durata di sei anni relativamente alla porzione locata alla società APT Servizi S.r.l. (per un canone nel 2014 pari ad € 23.816) e

(iii) per l'intero anno, con contratto di durata di 6 anni, alla Regione Emilia Romagna (per un canone nel 2014 pari ad € 59.834).

Tutti i canoni di locazione sono contrattualmente soggetti a rivalutazione annuale sulla base della variazione degli indici ISTAT.

A tale riguardo occorre segnalare che con l'entrata in vigore dell'articolo 3 del DL 95/2012, i canoni relativi alle porzioni immobiliari locate alla Regione Emilia Romagna ed all'Unione Regionale delle CCIAA dell'Emilia Romagna non possono essere oggetto della prevista rivalutazione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi conseguiti nell'esercizio sono stati conseguiti in Italia.

Costi della produzione

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

Costi per servizi (B/7)

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni

Servizi e consulenze amministrativi, legali e notarili	6.367	5.594	773
Energia elettrica	13.795	11.986	1.809
Spese condominiali	14.148	8.606	5.542
Compensi Amministratore Unico	6.552	6.552	0
Compensi Revisore unico	2.406	2.406	0
Altri oneri organi sociali	234	237	-3
Acqua	1.304	1.113	191
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	308	869	-561
Postali	3	6	-3
Totale costi per servizi (B/7)	46.117	38.369	7.748

Oneri diversi di gestione (B/14)

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
IMU	23.243	21.166	2.077
Imposte deducibili	3.837	4.018	-181
Diritto annuale CCIAA	240	240	0
Concessioni governative	310	310	0
Altre oneri di gestione	90	32	58
Totale oneri diversi di gestione	27.720	25.766	1.954

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 è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Interessi attivi su c/c bancario	1.219	311	908

Interessi attivi su certificati di deposito	0	2.182	-2.182
Interessi attivi diversi	9	22	-13
<i>Totale Proventi finanziari</i>	<i>1.228</i>	<i>2.515</i>	<i>-1.287</i>

Oneri finanziari

Il dettaglio è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
Interessi passivi bancari	-153.301	-167.884	14.583
<i>Totale Oneri finanziari</i>	<i>-153.301</i>	<i>-167.884</i>	<i>14.583</i>

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	153.301
Totale	153.301

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate**Imposte correnti differite e anticipate**Imposte correnti:

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

	Imponibile	%	Imposta
IRES	€ 20.403	x 27,5%	€ 5.611
IRAP	€ 231.416	x 3,9%	€ 9.025
TOTALE IMPOSTE CORRENTI 2014			€ 14.636

Imposte anticipate e differite:

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

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				Aliquota %	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2014		Saldo al 31.12.2013	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2014
Perdite Ires	282.664	0	94.448	188.216	27,5%	77.732	0	25.973	51.759

Totali	282.664	0	94.448	188.216		77.732	0	25.973	51.759
--------	---------	---	--------	---------	--	--------	---	--------	--------

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 2014:

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

Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2014 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
<i>Totale riserve da rivalutazione</i>	<i>683.210</i>	<i>0</i>	<i>683.210</i>

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 Altre Informazioni

Azioni - Quote

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

Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori simili

La società non è interessata dalla voce in esame.

Finanziamenti dei soci

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

Patrimoni destinati

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

Proventi da partecipazioni

La società nel corso del 2014, così come nel precedente esercizio 2013, non ha percepito alcun provento da partecipazioni.

Variazioni cambi

La società non è interessata dalla voce in esame.

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

b) Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2014: l'I.R.S. n. 13679689 è stato rimodulato con la CARISBO S.p.A. in data 23/10/2014, ha un "*Capitale di riferimento*" di € 2.453.159, un "*Capitale in vita*" al 31.12.2014 di € 2.338.202 ed offre una copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse passivo relativo al mutuo ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile. Il tasso fisso annuale definito sino al 31/12/2022 è pari al 4,66%.

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

d) Durata: l'Interest Rate Swap stipulato nel corso del 2003 e rimodulato nel corrente esercizio 2014 ha scadenza il 31/12/2022.

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

f) Informazioni ex art. 2427-bis c.c. sul valore equo dello strumento derivato in essere al 31.12.2014: il valore corrente di mercato "*Mark to Market*" dello strumento derivato sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2014 è stimato in € 452.149 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "*Presunto esborso massimo*" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2014, è stimato in € 473.378 (€ 445.054 al 31.12.2013); tali valori sono stati derivati da un'apposita comunicazione fornita alla società direttamente dall'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.

Per ulteriori informazioni in merito allo strumento derivato sopra descritto si rimanda anche alla lettura del punto 7 della Relazione sulla Gestione.

Conti d'ordine:

Il dettaglio dei conti d'ordine è il seguente:

	2014	2013	Variazioni
GARANZIE REALI PRESTATE			
Garanzie reali concesse su beni immobili di proprietà	8.779.767	8.779.767	0
Totale Garanzie Prestate	8.779.767	8.779.767	0
IMPEGNI			
Valore " <i>Mark to Market</i> " dell'I.R.S. di copertura	452.149	427.399	24.750
Totale Impegni	452.149	427.399	24.750
RISCHI	0	0	0
ALTRI CONTI D'ORDINE	0	0	0

Totale Conti D'Ordine	9.231.916	9.207.166	24.750
-----------------------	-----------	-----------	--------

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 31/12/2022.

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

Le "Garanzie reali prestate" e gli "Impegni" sono stati evidenziati tra i conti d'ordine al fine di permettere al lettore del bilancio di valutare compiutamente la situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Rendiconto finanziario

A completamento della presente Nota integrativa - come raccomandato dal principio contabile OIC 10 - si riporta il rendiconto finanziario (calcolato in termini di flusso di cassa), al fine di fornire un'analisi dettagliata della situazione finanziaria della società e della sua evoluzione registrata nel 2014.

Rendiconto finanziario	2014	2013	Variazioni
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale			
UTILE / (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	15.491	3.657	11.834
Imposte sul reddito di competenza dell'esercizio	14.636	12.120	2.516
Interessi passivi / (interessi attivi)	152.073	165.369	(13.296)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	226.467	181.146	1.054
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	100.726	126.282	(25.556)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	100.726	126.282	(25.556)
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	2.489	(1.427)	3.916
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	3.026	132	2.894
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	191	0	191
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	42.879	32	42.847
Altre variazioni del capitale circolante netto	31.312	20.719	10.593

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	79.897	19.456	60.441
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)	(152.073)	(165.369)	13.296
Imposte sul reddito (pagate) / rimborsate	(12.271)	(14.176)	1.903
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(164.344)	(179.545)	15.201
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	198.479	147.339	51.140
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	0	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Rimborso mutui passivi	(226.818)	(214.764)	(12.054)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(226.818)	(214.764)	(12.054)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(28.339)	(67.425)	39.086
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	267.977	335.402	(67.425)
Disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	239.638	267.977	(28.339)

Compensi amministratori e sindaci

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

	Valore
Compensi a amministratori	6.552

Compensi a sindaci	2.406
Totale compensi a amministratori e sindaci	8.958

Nota Integrativa parte finale

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Bologna, 30/03/2015

L'amministratore Unico

Rag. Francesco Picone

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

con sede in Bologna viale Aldo Moro n° 62

Capitale Sociale Euro 120.000 i.v.

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

* * *

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Egregi soci,

il bilancio consuntivo dell'esercizio 2014 della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., che siete chiamati ad approvare, chiude con un utile di esercizio pari ad € 15.491.

La gestione dell'anno 2014, in particolare, può essere commentata come segue.

1. INFORMAZIONI GENERALI SULLA GESTIONE

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

Nel corso dell'esercizio 2014 la società non ha realizzato ulteriori investimenti in immobilizzazioni tecniche, né disinvestimenti di sorta.

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

La gestione caratteristica della società ha fatto segnare una differenza positiva tra valore e costi della produzione pari ad € 208.173 in miglioramento rispetto all'esercizio 2013 (periodo nel quale ammontò ad € 195.227), grazie ad una sempre attenta politica di contenimento dei costi aziendali.

La gestione dell'esercizio 2014, ha fatto, inoltre, segnare un risultato positivo ante imposte per € 56.100 (positivo per € 29.858 nel 2013) ed un utile netto di esercizio pari, come indicato in premessa, ad € 15.491, dopo aver contabilizzato imposte correnti e differite di competenza pari complessivamente ad € 40.609.

RICAVI

Il valore della produzione dell'esercizio 2014 è ammontato complessivamente ad € 382.736 (€ 385.644 nel 2013) così suddiviso:

- € 365.940 per canoni attivi di locazione (relativi alla locazione dell'immobile di proprietà);
- ed € 16.796 derivanti da recuperi spese e ricavi vari.

In particolare nel 2014 l'immobile è stato locato alle seguenti condizioni economiche ed ai seguenti soggetti:

- contratto di locazione di durata sei anni concluso con l'Unione Regionale delle Camere di Commercio dell'Emilia Romagna per un canone annuo ammontante nel 2014 ad € 282.291 (canone invariato rispetto al 2013);
- contratto di locazione di durata sei anni concluso con la società APT Servizi S.r.l. per un canone complessivo nel 2014 pari ad € 23.816 (€23.686 nel 2013);
- contratto di locazione di durata di sei anni concluso con la Regione Emilia Romagna per un canone annuo del 2014 di € 59.834 (€ 64.713 nel 2013).

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 € 100.726, dato in apprezzabile decremento rispetto a quello registrato nel 2013 che fu pari ad € 126.282, principalmente a causa della modifica dell'ammortamento dell'immobile che, come descritto ampiamente in nota integrativa nell'esercizio 2014, è stato limitato al valore del fabbricato;
- b) IMU: ammontante complessivamente ad € 23.243 (€ 21.166 nel 2013);
- c) Spese condominiali: sono ammontate complessivamente ad € 14.148 (€ 8.606 nel 2013).
- d) Oneri finanziari netti: gli oneri finanziari netti sono ammontati complessivamente ad € 152.073 (€ 165.884 nel 2013). A tale proposito occorre sottolineare che gli oneri finanziari costituiranno anche in futuro una componente rilevante del conto economico della società e che il rischio di variabilità del tasso di interesse passivo pattuito per il mutuo ipotecario contratto dalla società risulta "coperto" dal contratto

di Interest Rate Swap dettagliatamente descritto nella nota integrativa ed al successivo paragrafo 7 della presente relazione sulla gestione.

2. INVESTIMENTI

Come precedentemente anticipato nell'esercizio in esame non sono stati effettuati investimenti in immobilizzazioni tecniche (come era avvenuto anche nel 2013).

3. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo il 31 Dicembre 2014 non sono accaduti eventi significativi dal lato economico tali da meritare una segnalazione.

4. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Alla luce di quanto sopra riportato si ha ragione di ritenere che, se non accadranno avvenimenti negativi allo stato non previsti, l'esercizio 2015 dovrebbe chiudere con un risultato in linea con quello dell'esercizio in commento.

5. ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

La società non è interessata dalla voce in esame.

7. INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

La società, come già ampiamente riportato in nota integrativa, ha in essere alla data del 31.12.2014 un contratto derivato volto a fronteggiare l'esposizione al rischio di tasso di interesse connesso al mutuo ipotecario ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile di proprietà.

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

5,95%.

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

- Entità e natura dello strumento finanziario in essere al 31.12.2014: l'I.R.S. n. 13679689, rimodulato con la CARISBO S.p.A. in data 23/10/2014, ha un "Capitale di riferimento" di € 2.453.159, un "Capitale in vita" al 31.12.2014 di € 2.338.202 ed offre una copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse passivo relativo al mutuo ventennale contratto per l'acquisto dell'immobile. Il tasso fisso annuale definito sino al 31/12/2022 è pari al 4,66%;
- Finalità dell'operazione: il contratto derivato è stato sottoscritto e mantenuto con esclusiva finalità di copertura dal rischio di variabilità del tasso connesso al mutuo ipotecario ventennale stipulato con la CARISBO S.p.A.;
- Durata: l'Interest Rate Swap stipulato nel corso del 2003 e rimodulato nel corrente esercizio 2014 ha scadenza il 31/12/2022;
- Controparte: la controparte nell'operazione di I.R.S. è l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.;
- Valore equo dello strumento derivato al 31.12.2014: il valore corrente di mercato "Mark to Market" dello strumento derivato sopra descritto alla data di chiusura dell'esercizio 2014 è stimato in € 452.149 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto stesso, sempre alla data del 31.12.2014, è stimato in € 473.378 (€ 445.054 al 31.12.2013).

Per ulteriori informazioni in merito allo strumento derivato sopra descritto si rimanda anche alla lettura della nota integrativa al bilancio.

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

8. ESPOSIZIONE DELLA SOCIETA' AI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

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

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

Per quanto attiene ai "Rischi strategici ed operativi" possiamo rilevare che l'Organo Amministrativo ha sempre adottato scelte gestionali graduali e progressive per evitare i

rischi conseguenti a repentini cambiamenti di mercato che possono anche conseguire alla particolare fase recessiva dell'economia nazionale ed internazionale.

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

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

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

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

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

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

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

9. MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE

La società non è interessata dalla voce in esame.

10. INDICATORI FINANZIARI, PATRIMONIALI E REDDITTUALI

Si riportano di seguito i principali indicatori finanziari, patrimoniali e reddituali relativi agli esercizi 2014 e 2013:

		2014	2013
Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 2.123.508	-€ 2.239.716
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,32	0,31
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 24.854	€ 98.486
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,99	1,03

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,39	2,60
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	2,30	2,56

Indici di redditività

ROE netto	<i>Risultato netto / Mezzi propri</i>	1,53%	0,37%
ROE lordo	<i>Risultato lordo / Mezzi propri</i>	5,52%	2,99%
ROI	<i>Risultato operativo / (Capitale investito operativo - Passività operative)</i>	6,53%	5,78%
ROS	<i>Risultato operativo / Ricavi di vendite</i>	59,87%	55,58%

Indicatori di solvibilità

Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	- € 24.854	€ 98.486
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,92	1,38
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	- €76.613	€ 20.754
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,76	1,08

* * *

Signori Soci,

le considerazioni ed i fatti esposti nella presente relazione sulla gestione, unitamente agli elementi diffusamente esposti nella nota integrativa al bilancio, mi consentono di proporVi di destinare l'utile dell'esercizio 2014, pari ad € 15.491, integralmente alla "Riserva Straordinaria".

Bologna, li 30 Marzo 2015

L'Amministratore Unico

Rag. Francesco Picone

**UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L. - CON SEDE IN
BOLOGNA VIALE ALDO MORO N° 62 - CAPITALE SOCIALE EURO
120.000,00 I.V. - REGISTRO DELLE IMPRESE DI BOLOGNA E C.F. n°
02111771206**

*** * ***

**RELAZIONE DEL REVISORE UNICO
INCARICATO DEL CONTROLLO CONTABILE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014**

*** * ***

All'Assemblea dei soci della Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l.

**A) RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART.14 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 n. 39**

1. In qualità di Revisore Unico ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l. al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Amministratore Unico della società UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l. E' mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

2. L' esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da me emessa in data 9 Aprile 2015.

3. A mio giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete all'Amministratore Unico di UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l. E' di mia competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.r.l. al 31 dicembre 2014.

B) RELAZIONE DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2014 è stata svolta l'attività di vigilanza prevista dalla legge, secondo i principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare posso riferire quanto segue:

- Ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Ho partecipato alle assemblee dei Soci svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali posso ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ho ottenuto dall'Amministratore Unico 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 posso ragionevolmente affermare che le azioni poste in essere, sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non appaiono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei Soci tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.
- Ho valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema

amministrativo e 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; a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

- Ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.
- Ho, infine, verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ho avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei miei doveri e non ho osservazioni al riguardo.

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 quattro, c.c..

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

Il bilancio chiude con il totale dell'attivo di € 3.438.455 corrispondente al totale del passivo e patrimonio netto, comprensivo dell'utile d'esercizio di € 15.491.

Per le suesposte ragioni esprimo parere favorevole all'approvazione da parte Vostra del bilancio in esame chiuso il 31 dicembre 2014, condividendo la proposta di destinare l'utile dell'esercizio 2014 alla "Riserva Straordinaria", formulata dal vostro Amministratore Unico.

Bologna, 9 aprile 2015

Il Revisore Unico

Zanardi Nicola