

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

Sede in Bologna viale Aldo Moro n° 62
Codice Fiscale 02111771206 - Rea 02111771206
Capitale Sociale Euro 120000 i.v.
Forma giuridica: SRL

Bilancio al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
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	9.221	10.379
Totale immobilizzazioni immateriali	9.221	10.379
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.223.878	3.344.270
2) impianti e macchinario	5.260	6.523
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	473	3.942
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	3.229.611	3.354.735
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
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	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
	Totale immobilizzazioni (B)	3.238.832	3.365.114
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	6.610	5.183
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	6.610	5.183
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	2.786	2.132
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	2.786	2.132
4-ter)	imposte anticipate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	77.732	91.813
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale imposte anticipate	77.732	91.813
5)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	911	9.053
	esigibili oltre l'esercizio successivo	1.082	1.060
	Totale crediti verso altri	1.993	10.113
	Totale crediti	89.121	109.241
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	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
6)	altri titoli.	-	-

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	267.781	335.168
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa.	196	234
Totale disponibilità liquide	267.977	335.402
Totale attivo circolante (C)	357.098	444.643
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	593	593
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	593	593
Totale attivo	3.596.523	3.810.350
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
II - Riserva da soprapprezzo 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	51.622	76.553
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
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	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve	-	-
Totale altre riserve	51.622	76.553
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	3.657	-24.931
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	3.657	-24.931
Totale patrimonio netto	1.000.198	996.541
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	226.818	214.764
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.338.202	2.565.020
Totale debiti verso banche	2.565.020	2.779.784
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	1.526	1.394
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	1.526	1.394
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	2.421	4.919
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	2.421	4.919
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	414
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	414
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	53	25
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	53	25
Totale debiti	2.569.020	2.786.536
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	27.305	27.273
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	27.305	27.273

Totale passivo	3.596.523	3.810.350
----------------	-----------	-----------

Conti d'ordine		
	2013-12-31	2012-12-31
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 pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	8.779.767	8.779.767
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	427.399	582.672
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	9.207.166	9.362.439

Conto economico

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	370.690	369.734
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	14.954	14.906
Totale altri ricavi e proventi	14.954	14.906
Totale valore della produzione	385.644	384.640
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	38.369	37.540
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	125.124	138.439
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	126.282	139.597
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	25.766	25.731
Totale costi della produzione	190.417	202.868
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	195.227	181.772
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	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
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	2.515	1.426
Totale proventi diversi dai precedenti	2.515	1.426
Totale altri proventi finanziari	2.515	1.426

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	167.884	185.835
Totale interessi e altri oneri finanziari	167.884	185.835
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-165.369	-184.409
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	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	-	-
Totale proventi	-	-
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	-	-
Totale oneri	-	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	29.858	-2.637
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.120	11.421
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-14.081	-10.873
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.201	22.294
23) Utile (perdita) dell'esercizio	3.657	-24.931

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

Bilancio al 31 Dicembre 2013

UNIONCAMERE EMILIA ROMAGNA SERVIZI S.R.L.

con sede in Bologna viale Aldo Moro n° 62

Capitale Sociale Euro 120.000,00

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

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2013

Contenuto:	Pagina
I BILANCIO DI ESERCIZIO IN FORMA SINTETICA AL 31.12.2013	2
II NOTA INTEGRATIVA	
1 Attività, compagine sociale e governance	5
2 Principi di redazione del bilancio e criteri di valutazione	5
3 Movimenti delle immobilizzazioni	9
4 Costi di impianto, ampliamento, di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	12
5 Ammortamento e riduzione di valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali	13
6 Variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e del passivo e del conto economico	13
7 Partecipazioni in società controllate e collegate	19
8 Crediti e debiti di durata residua superiore a cinque anni, debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, variazioni cambi ed operazioni con obbligo di retrocessione a termine	19
9 Strumenti finanziari derivati	20
10 Ratei e risconti, altri fondi ed altre riserve	21
11 Oneri finanziari capitalizzati nell'esercizio	22
12 Commenti su impegni e conti d'ordine	22
13 Patrimonio netto	23
14 Ricavi per categorie di attività ed aree geografiche	24
15 Proventi da partecipazioni	24
16 Struttura finanziaria	24
17 Proventi ed oneri straordinari	25
18 Informative fiscali	26
19 Compensi ad amministratori, sindaci e revisori	27
20 Ulteriori informazioni	27
21 Rendiconto finanziario	28

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

BILANCIO DI ESERCIZIO IN FORMA SINTETICA AL 31 DICEMBRE 2013

(Importi espressi in unità di euro)

STATO PATRIMONIALE - A T T I V O

		<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
A) CREDITI VS. SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	(A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
7) Altre		9.221	10.379
Totale IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		<u>9.221</u>	<u>10.379</u>
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e Fabbricati		3.223.878	3.344.270
2) Impianti e macchinario		5.260	6.523
3) Attrezzature industriali e commerciali		0	0
4) Altri beni		473	3.942
Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		<u>3.229.611</u>	<u>3.354.735</u>
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		0	0
Totale IMMOBILIZZAZIONI	(B)	<u>3.238.832</u>	<u>3.365.114</u>
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I - RIMANENZE		<u>0</u>	<u>0</u>
II - CREDITI			
1) Verso clienti		6.610	5.183
4bis) Crediti tributari		2.786	2.132
4ter) Imposte anticipate		77.732	91.813
5) Verso altri			
esigibili entro 12 mesi		911	9.053
esigibili oltre 12 mesi		1.082	1.060
Totale crediti verso altri		<u>1.993</u>	<u>10.113</u>
Totale CREDITI		<u>89.121</u>	<u>109.241</u>
III - ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE		0	0
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali		267.781	335.168
2) Assegni		0	0
3) Denaro e valori in cassa		196	234
Totale DISPONIBILITÀ LIQUIDE		<u>267.977</u>	<u>335.402</u>
Totale ATTIVO CIRCOLANTE	(C)	<u>357.098</u>	<u>444.643</u>
D) RATEI E RISCONTI	(D)	593	593
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)		<u>3.596.523</u>	<u>3.810.350</u>

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

	31.12.2013	31.12.2012
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	120.000	120.000
III- Riserva di rivalutazione	683.210	683.210
IV- Riserva Legale	141.709	141.709
VII- Altre Riserve		
a) Riserva straordinaria	51.622	76.553
Totale altre riserve	51.622	76.553
IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	3.657	-24.931
Totale PATRIMONIO NETTO (A)	1.000.198	996.541
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	0	0
C) TRATTAM. FINE RAPPORTO LAVORO SUB. (C)	0	0
D) DEBITI		
4) debiti verso banche		
esigibili entro 12 mesi	226.818	214.764
esigibili oltre 12 mesi	2.338.202	2.565.020
Totale debiti verso banche	2.565.020	2.779.784
7) Verso fornitori	1.526	1.394
12) Tributari	2.421	4.919
13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	414
14) Altri debiti	53	25
Totale DEBITI (D)	2.569.020	2.786.536
E) RATEI E RISCONTI (E)	27.305	27.273
TOTALE PASSIVO E PATRIM. NETTO (A+B+C+D+E)	3.596.523	3.810.350

CONTI D'ORDINE

	31.12.2013	31.12.2012
I - GARANZIE PRESTATE	8.779.767	8.779.767
II - IMPEGNI	427.399	582.672
III - ALTRI	0	0
TOTALE CONTI D'ORDINE	9.207.166	9.362.439

CONTO ECONOMICO

	31.12.2013	31.12.2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	370.690	369.734
2) Variazioni rimanenze prodotti in corso, semilavorati e finiti	0	0
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	14.954	14.906
Totale VALORE PRODUZIONE (A)	385.644	384.640
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) per servizi	38.369	37.540
8) per godimento di beni di terzi	0	0
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
Totale costi per il personale	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.158	1.158
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	125.124	138.439
d) svalutazione dei crediti	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	126.282	139.597
11) variaz. rimanenze mat. prime, suss. di consumo e merci	0	0
12) accantonamento per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	25.766	25.731
Totale COSTI DI PRODUZIONE (B)	190.417	202.868
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B)	195.227	181.772
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
16) Altri proventi finanziari	2.515	1.426
17) Interessi ed oneri finanziari da:	167.884	185.835
17 bis) Utili o perdite su cambi	0	0
DIFFERENZA PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	-165.369	-184.409
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0	0
E) PROVENTI ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari	0	0
21) Oneri straordinari	0	0
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (E)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	29.858	-2.637
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
22a) Imposte correnti	-12.120	-11.421
22b) Imposte differite	-14.081	-10.873
23) UTILE / (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.657	-24.931

1 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:

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

- Amministratore Unico : Rag. Francesco Picone
- Revisore Legale : Dr. Nicola Zanardi

2 Principi e criteri di bilancio

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.

Tutti 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.

L'Organo amministrativo della società ha deliberato di adottare, in sede di stesura dei bilanci annuali, i seguenti principi e criteri conformi alle disposizioni del Codice Civile, alle vigenti disposizioni di legge integrate ed interpretate, se necessario, sulla base dei Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). Le voci di bilancio interessate, pertanto, sono informate dai succitati principi e criteri nel caso in cui i bilanci stessi le contemplino.

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.

In ossequio al 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 con il consenso, ove previsto dalle disposizioni di legge, del Collegio Sindacale.

Gli importi esposti in bilancio sono espressi al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura costante in relazione alla residua utilità.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Le immobilizzazioni immateriali al termine dell'esercizio in esame sono costituite esclusivamente dal valore residuo degli oneri pluriennali sostenuti per l'accensione del mutuo ipotecario ventennale sottoscritto per l'acquisizione dell'immobile sito in Bologna, Viale Aldo Moro 62.

Tali oneri pluriennali sono sottoposti ad ammortamento per un periodo equivalente alla durata originaria del mutuo stesso.

I costi di impianto ed ampliamento sostenuti negli esercizi precedenti risultano integralmente ammortizzati al termine dell'esercizio in esame. Tali oneri sono stati ammortizzati, nei precedenti rendiconti, in cinque esercizi.

- 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.

La società, nell'esercizio in commento ed in quelli precedenti, non ha capitalizzato alcun onere finanziario ad incremento dei costi delle immobilizzazioni materiali.

Il costo delle immobilizzazioni materiali la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni periodo, secondo il metodo delle quote costanti, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione, riducendo l'aliquota al 50% per i beni acquisiti nell'esercizio.

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

Le spese di manutenzione ordinaria sono integralmente riconosciute a conto economico nell'esercizio in cui vengono sostenute.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Nessun bene, alla data di redazione del bilancio, risulta avere un valore durevolmente inferiore al costo come sopra determinato.

- **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.

- **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

- **RATEI E RISCONTI**

I ratei ed i risconti, attivi e passivi, sono determinati sulla base del principio della competenza economico - temporale e cristallizzano quote di costi e di proventi comuni a due o più esercizi.

- **DEBITI**

I debiti sono iscritti in bilancio in base ai valori nominali. I debiti qualsiasi natura e specie, ove non specificato in bilancio, devono intendersi esigibili entro l'esercizio successivo.

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

- **COSTI E RICAVI**

Sono esposti 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.

- **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 credito é iscritta nell'attivo dello stato patrimoniale nella voce "Crediti tributari", mentre l'eventuale eccedenza a debito viene esposta alla voce del passivo denominata "Debiti tributari".

In conformità a quanto disciplinato dal Principio Contabile n°25 CNDCCR sono state, inoltre, contabilizzate le imposte anticipate 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

- STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Il derivato perfezionato da Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., ancora 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.

- CONTI D'ORDINE

In calce allo stato patrimoniale sono evidenziate le garanzie prestate dalla società anche indirettamente, gli impegni ed i beni di terzi. I sopra citati elementi, non essendo quantificati nello stato patrimoniale, sono stati 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, sono indicate nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia eventualmente prestata; l'importo del debito altrui garantito alla data di riferimento del presente bilancio, se inferiore alla garanzia prestata, è indicato nella presente Nota Integrativa.

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

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

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

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

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

3 Movimenti delle immobilizzazioni

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

		2013	2012	Variazioni
3.1 Immobilizzazioni Immateriali	B.I.	9.221	10.379	-1.158
3.2 Immobilizzazioni Materiali	B.II.	3.229.611	3.354.735	-125.124
3.2 Immobilizzazioni Finanziarie	B.III.	0	0	0
Totale Attivo Immobilizzato		3.238.832	3.365.114	-126.282

3.1 Immobilizzazioni immateriali (Lett. B - I)

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

	Saldi al 31/12/2012	Ammortamenti al 31/12/2012	Saldi al 31/12/2012	Incrementi 2013	Ammortamenti 2013	Saldi al 31/12/2013
- Costi di impianto ed ampliamento	2.065	-2.065	0	0	0	0
- Altre :						
a) oneri pluriennali	24.273	-13.894	10.379	0	-1.158	9.221
Totale	26.338	-15.959	10.379	0	-1.158	9.221

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato le immobilizzazioni immateriali non hanno registrato alcun incremento nell'esercizio 2013.

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).

3.2 Immobilizzazioni materiali (Lett. B - II)

La movimentazione delle immobilizzazioni tecniche intervenuta nel corso dell'esercizio 2013 è stata la seguente:

Categoria	Costi al 31/12/2012	Investimenti 2013	Alienazioni 2013	Costi al 31/12/2013
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	4.013.072	0	0	4.013.072
Totale *	4.013.072	0	0	4.013.072
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	19.163	0	0	19.163
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	31.558	0	0	31.558
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	0	0	0	0
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e macchine ord. Ufficio	564.730	0	0	564.730
Arredi	267.505	0	0	267.505
Totale *	832.235	0	0	832.235
<u>Immobilizzazioni in corso</u>	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 2013 non sono stati effettuati investimenti o disinvestimenti di immobilizzazioni tecniche.

Come noto, il D.Lgs 233/2006 ed il collegato fiscale D.Lgs 262/2006 richiedono che, con riferimento ai beni immobili, venga individuata la quota di costo storico rappresentativa del valore dei terreni su cui insistono i fabbricati, al fine di individuare la relativa quota di ammortamento indeducibile fiscalmente.

La normativa in commento prevede, inoltre, che il valore del terreno possa essere quantificato in via forfetaria, per gli immobili commerciali in misura pari al 20% del costo storico dell'immobile.

In base a tale previsione la quota di costo storico riconducibile al terreno risulterebbe pari ad € 599.090 e la relativa quota di ammortamento non deducibile dal reddito d'impresa pari ad € 17.973.

La società ritiene che tale normativa abbia esclusivo riferimento fiscale ed ha conseguentemente proseguito nel processo sistematico di ammortamento adottato nei precedenti esercizi.

Ai soli fini fiscali è stata, quindi, operata anche nel corrente esercizio una variazione in aumento in sede di calcolo della base imponibile IRES ed IRAP al fine di depurare gli ammortamenti addebitati a conto economico della componente da considerarsi non deducibile fiscalmente (€ 17.973).

Su tale differenza non è stata prudenzialmente contabilizzata la relativa fiscalità differita.

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

Fondi ammortamento	Saldi al 31/12/2012	Ammortamenti 2013	Utilizzi 2013	Saldi al 31/12/2013
<u>Terreni e fabbricati:</u>				
Fabbricato di Viale Aldo Moro n° 62	668.802	120.392	0	789.194
Totale *	668.802	120.392	0	789.194
<u>Impianti e macchinari:</u>				
Impianti appar. e attrezzature varie	12.641	1.262	0	13.903
Impianti di allarme	4.648	0	0	4.648
Impianti interni di comunicazione	7.747	0	0	7.747
Totale *	25.035	1.262	0	26.298
<u>Attrezzature industriali e comm.li</u>				
Totale *	0	0	0	0
<u>Altri beni:</u>				
Mobili e arredi ufficio	563.112	1.145	0	564.257
Arredi	265.180	2.325	0	267.505
Totale *	828.293	3.470	0	831.762
TOTALE FONDO AMMORTAMENTO	1.522.130	125.124	0	1.647.254

Gli ammortamenti, per € 125.124 (€ 138.439 nell'esercizio 2012), 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.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono state le seguenti:

CATEGORIA DEI BENI	ALIQUOTE
Immobili industriali	3%
Impianti apparecchiature ed attrezzature varie	15%
Impianti di allarme	30%
Impianti interni di comunicazione	25%
Mobili ufficio	12%
Arredi	15%

3.3 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 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).

4 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".

I costi di detta categoria, contabilizzati negli esercizi precedenti sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale e risultano completamente ammortizzati alla data del 31.12.2013.

E' possibile, inoltre, attestare che la società, considerata anche la propria attività, non ha sostenuto nell'esercizio in esame, così come in quelli precedenti, alcun onere ascrivibile alla voce "Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità".

5 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 paragrafi 3.1 e 3.2 della presente nota integrativa. 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 2012), mentre quello delle immobilizzazioni materiali è ammontato complessivamente ad € 125.124 (€ 138.439 nel 2012).

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, nè in quelli precedenti non rendendo, pertanto, necessaria alcuna riduzione di valore.

6 Variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e del passivo e del conto economico

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.

6.1 Attivo circolante

6.1.1 Crediti verso Clienti:

	2013	2012	Variazioni
I saldi sono i seguenti:			
Crediti verso clienti	1.510	1.510	0
Crediti verso clienti per fatture da emettere	5.100	3.673	1.427
Totale crediti verso clienti	6.610	5.183	1.427

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.

6.1.2 Crediti tributari (Lett. C.II. 4bis):

	2013	2012	Variazioni
Erario c/I.V.A.	2.786	2.132	654
Totale crediti tributari	2.786	2.132	654

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

Imposte anticipate	77.732	91.813	-14.081
Totale imposte anticipate	77.732	91.813	-14.081

La voce rileva l'ammontare residuo al 31.12.2013 delle imposte anticipate contabilizzate nell'esercizio 2011 sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri e maturate in 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 31.12.2013 (pari ad € 282.664), perdite che potranno essere computate in diminuzione dagli imponibili fiscali IRES dei esercizi futuri.

Nell'esercizio 2013 la società ha conseguito un reddito imponibile IRES lordo positivo per € 61.707 dal quale ha potuto dedurre perdite pregresse per € 51.203; conseguentemente è stato ridotto l'ammontare delle imposte anticipate iscritte in bilancio dell'importo di € 14.081 (27,5% della perdita fiscale utilizzata nel 2013 pari ad € 51.203).

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 tre 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 riportate al paragrafo n. 18.2 della presente nota integrativa.

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

I saldi sono i seguenti:

	2013	2012	Variazioni
<u>esigibili entro l'esercizio successivo:</u>			
Altri crediti e costi anticipati	911	9.053	-8.142
Totale crediti verso altri entro 12 mesi	911	9.053	-8.142
<u>esigibili oltre l'esercizio successivo:</u>			
Depositi cauzionali	1.082	1.060	22
Totale crediti verso altri oltre 12 mesi	1.082	1.060	22

6.1.5 Disponibilità liquide (lett. C - IV)

I saldi sono i seguenti :

	2013	2012	Variazioni
Depositi bancari e postali:	267.781	335.168	-67.387
Denaro e valori in cassa:			
- Assegni	0	0	0
- Denaro	196	234	-38
Totale disponibilità liquide	<u>267.977</u>	<u>335.402</u>	<u>-67.425</u>

Ulteriori informazioni riguardo la situazione finanziaria e la sua evoluzione registrata nell'esercizio 2013 sono fornite ai successivi paragrafi 16 e 21 della presente nota integrativa.

6.1.6 Ratei e risconti (Lett. D)

I saldi sono i seguenti :

	2013	2012	Variazioni
Risconti attivi	593	593	0
Totale ratei e risconti attivi	<u>593</u>	<u>593</u>	<u>0</u>

Per il dettaglio della voce in esame si rimanda alla lettura del successivo punto n. 10 della presente nota integrativa.

6.2 **Passivo e patrimonio netto**

6.2.1 Patrimonio netto (Lett. A)

Il patrimonio netto della società ammonta ad € 1.000.198 (contro € 996.541 dell'anno precedente) ed i commenti su tale cifra e sulla movimentazione intervenuta nel patrimonio netto nel corso dell'esercizio in commento sono dettagliati al successivo paragrafo n. 13 della presente nota integrativa.

6.2.2 Fondi per rischi ed oneri

Alla data di redazione del presente bilancio, così come era avvenuto nel precedente esercizio, non sono emerse passività, né certe, né probabili che rendano necessari accantonamenti prudenziali tesi ad offrire la copertura da rischi ed oneri futuri.

6.2.3 Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (Lett. C)

La società nel corso dell'esercizio 2013, così come era accaduto nel 2012, non ha avuto alle proprie dipendenze alcun lavoratore dipendente.

6.2.4 Debiti (Lett. D)

D.4) Debiti verso banche:

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Mutui passivi esigibili entro 12 mesi	226.818	214.764	12.054
Mutui passivi esigibili oltre 12 mesi	2.338.202	2.565.020	-226.818
Totale debiti verso banche	2.565.020	2.779.784	-214.764

I debiti verso banche entro 12 mesi sono costituiti esclusivamente dalla quota a breve del mutuo ipotecario (rate in scadenza entro il 31 dicembre 2014) contratto con la CARISBO S.p.A. Ulteriori informazioni di dettaglio sono fornite al successivo paragrafo n. 8 della presente nota integrativa.

D.7) Debiti verso fornitori entro l'esercizio successivo

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	0	0	0
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.526	1.394	132
Totale debiti verso fornitori	1.526	1.394	132

D.12) Debiti tributari

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Ritenute d'acconto IRPEF	2.218	2.660	-442
Erario c / IRES - IRAP a saldo	203	2.259	-2.056
Totale debiti tributari	2.421	4.919	-2.498

D.13) Debiti verso istituti di previdenza

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Debiti verso INPS per ritenute lav. parasub.	0	414	-414
Totale debiti vs. istituti di previdenza	0	414	-414

D.14) Altri debiti:

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Atri debiti diversi	53	25	28
Totale altri debiti	53	25	28

I debiti verso l'Erario e verso gli Enti Previdenziali sono stati integralmente pagati alle scadenze previste dalla legge.

6.2.5 Ratei e risconti passivi (Lett. E)

I saldi sono i seguenti :	2013	2012	Variazioni
Risconti Passivi	27.305	27.273	32
Totale ratei e risconti passivi	27.305	27.273	32

Per i commenti, il dettaglio e l'analisi dei movimenti intervenuti nell'esercizio si rimanda alla lettura del successivo paragrafo n° 10.

6.3 **Conto economico**

Di seguito vengono analizzati i maggiori raggruppamenti delle voci di ricavo e costo.

6.3.1 Altri ricavi e proventi (A/5)

I saldi sono i seguenti :	2013	2012	Variazioni
Recuperi spese	14.953	14.904	49
Abbuoni attivi	1	2	-1
Totale altri ricavi e proventi	14.954	14.906	48

6.3.2 Costi per servizi (B/7)

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
Servizi e consulenze amministrativi, legali e notarili	5.594	7.503	-1.909
Energia elettrica	11.986	11.785	201
Spese condominiali	8.606	2.987	5.619
Compensi Amministratore Unico	6.552	6.975	-423
Compensi Revisore unico	2.406	3.610	-1.204
Altri oneri organi sociali	237	1.934	-1.697
Acqua	1.113	1.271	-158
Assicurazioni	1.000	1.000	0
Spese e commissioni bancarie	869	467	402
Postali	6	8	-2
Totale costi per servizi (B/7)	38.369	37.540	829

6.3.3 Costi per godimento beni di terzi (B/8)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, così come in quello precedente, non sono stati sostenuti costi della specie in esame.

6.3.4 Costi per il personale dipendente (B/9)

Come già riferito, nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, così come in quello precedente, la società non ha avuto alcun lavoratore alle proprie dipendenze.

6.3.5 Oneri diversi di gestione (B/14)

I saldi sono i seguenti:	2013	2012	Variazioni
IMU	21.166	21.167	-1
Imposte deducibili	4.018	4.008	10
Diritto annuale CCIAA	240	239	1
Concessioni governative	310	310	0
Altre oneri di gestione	32	7	25
Totale oneri diversi di gestione	25.766	25.731	35

7 Partecipazioni in società controllate e collegate

La società al 31.12.2013 non possiede alcuna partecipazione di controllo o di collegamento.

8

Crediti e debiti di durata residua superiore a cinque anni, debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, variazioni cambi ed operazioni con obbligo di retrocessione a termine

8.1 Crediti di durata residua superiore a cinque anni.

In bilancio non sono iscritti crediti di durata residua superiore a 5 anni.

8.2 Debiti di durata residua superiori a cinque anni con garanzie reali su beni della società.

L'unico debito con durata superiore a 5 anni è rappresentato dal mutuo ipotecario contratto con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A.. Il mutuo ipotecario in questione 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 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 31/12/2013	€ 2.565.020
Debito entro 12 mesi	€ 226.818
Debito oltre 12 mesi	€ 2.338.202
Quota oltre i 5 anni	€ 1.296.280
Coperture 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 al successivo punto 9 della presente nota integrativa ed al punto 7 della Relazione sulla gestione

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.

8.3 Variazioni cambi:

La società non è interessata dalla voce in esame.

8.4 Operazioni a termine:

La società non contabilizza debiti e/o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

9 **Strumenti finanziari derivati**

Al fine di ottenere un'adeguata copertura dal "rischio di tasso" connesso al mutuo ipotecario ventennale a tasso variabile descritto al precedente punto 8.2. la società ha stipulato negli anni precedenti un contratto di copertura che risulta ancora in essere alla data del 31 dicembre 2013.

I differenziali di interesse derivanti dal citato contratto di copertura sono stati imputati a conto economico, tra gli oneri finanziari, secondo un rigido criterio di competenza.

Il contratto di copertura tuttora vigente è stato siglato con l'Istituto di Credito CARISBO S.p.A., è denominato "Interest Rate Swap", è identificato dal numero 5013, 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 31.12.2013:

L'I.R.S. n. 5013 stipulato con la CARISBO S.p.A. in data 11/12/2003, ha un "Capitale di riferimento" di € 4.134.112 ed un "Capitale in vita" al 31.12.2013 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 31/12/2018 è pari al 5,95%.

c) Finalità dell'operazione:

L'operazione è stata effettuata con finalità unicamente di copertura dal rischio di tasso sul mutuo ipotecario ventennale stipulato con la CARISBO S.p.A.

- d) Durata:
L'Interest Rate Swap stipulato nel corso del 2003 ha una durata di 15 anni con decorrenza dal 12/12/2003 e scadenza il 31/12/2018.
- 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 31.12.2013:
Il valore corrente di mercato "Mark to Market" alla data del 31.12.2013 dello strumento derivato sopra descritto è stimato in € 427.399 (a debito per la nostra società), mentre il relativo "Presunto esborso massimo" in caso di anticipata estinzione del contratto derivato, sempre alla data del 31.12.2013, è stimato in € 445.054 (€ 605.343 al 31.12.2012); tali valori sono stati derivati da un'apposita comunicazione fornita 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.

10 Ratei e risconti, altri fondi ed altre riserve

Il dettaglio dei ratei, dei risconti e degli altri fondi per l'esercizio 2013 e per l'esercizio 2012 è riportato di seguito:

10.1 Ratei e risconti attivi

Il dettaglio è il seguente:	2013	2012	Variazioni
Risconti attivi imposta di registro	593	593	0
Totale ratei e risconti attivi	593	593	0

10.2 Ratei e risconti passivi

Il dettaglio è il seguente:	2013	2012	Variazioni
Risconti su locazioni attive	27.009	26.977	32
Risconti passivi vari	167	296	-129
Totale ratei e risconti passivi	27.176	27.273	-97

Gli importi dei ratei e dei risconti sono stati calcolati nel rispetto della competenza temporale.

10.3 Altri fondi ed Altre riserve

Non esistono in bilancio "Altri fondi" ed "Altre riserve" che non siano commentati nella presente nota integrativa.

11 Oneri finanziari capitalizzati nell'esercizio

La società, nell'esercizio 2013, così come avvenuto negli anni precedenti, non ha capitalizzato oneri finanziari.

12 Commenti su impegni e conti d'ordine

I conti d'ordine si presentano come segue:

	2013	2012	Variazioni
I - 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
II - IMPEGNI			
Valore "Mark to Market " dell' I.R.S. di copertura	427.399	582.672	-155.273
Totale Impegni	427.399	582.672	-155.273
III - RISCHI	0	0	0
IV - ALTRI CONTI D'ORDINE	0	0	0
Totale Conti D'Ordine	9.207.166	9.362.439	-155.273

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 " 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.

13 Patrimonio netto

Il patrimonio netto contabile della società, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta così formato :

Natura/Descrizione	Importi	Utilizzabilità riserve	Quota disponibile riserve	Utilizzazioni nei tre precedenti esercizi	
				per perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	120.000	-	-	-	-
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	683.210	A - B	683.210	-	-
Riserva legale	141.709	A - B - C	117.709	115.576	-
Riserva straordinaria	51.622	A - B - C	51.622	0	-
TOTALI RISERVE DISPONIBILI			€ 852.541		
- di cui quota <u>RISERVE DISTRIBUIBILI</u> :			€ 852.541		
- di cui residua quota <u>RISERVE NON DISTRIBUIBILI</u> :					
a) per differenze cambi da valutazione	€	0			
b) per deroghe ex art. 2423, 4° comma C.(€	0			
c) per valutazioni partecipazioni al patrim	€	0			
e) per costi pluriennali	€	0			
Totale <u>RISERVE NON DISTRIBUIBILI</u>			€ 0		

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 2013		<u>120.000</u>

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 31/12/2010	120.000	232.354	683.210	0	-90.645	944.919
- Copertura perdita	0	-90.645	0	0	90.645	0
- Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
- Risultato anno 2011	0	0	0	0	76.553	76.553
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

14 Ricavi per categorie di attività ed aree geografiche

La società nell'esercizio 2013 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 2013, complessivamente pari ad € 370.690 (pari ad € 369.734 nell'esercizio 2012), si riferiscono esclusivamente ai canoni di locazione del complesso immobiliare sito in Bologna Viale Aldo Moro 62.

L'immobile sopra descritto è stato locato 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 2013 pari ad € 282.291), 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 2013 pari ad € 23.686) e per l'intero anno, con contratto di durata di 6 anni, alla Regione Emilia Romagna (per un canone nel 2013 pari ad € 64.713).

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.

15 Proventi da partecipazioni

La società nel corso del 2013 non ha percepito alcun provento dalle partecipazioni.

16 Struttura finanziaria

La situazione di liquidità al termine dell'esercizio e di quello precedente è la seguente:

	2013	2012	Variazioni
- Denaro e valori in cassa	196	234	-38
- Depositi bancari e postali	267.781	335.168	-67.387
- Mutui passivi entro 12 mesi	-226.818	-214.764	-12.054
- Mutui passivi oltre 12 mesi	-2.338.202	-2.565.020	226.818
Differenza	-2.297.043	-2.444.382	147.339

Per maggiori informazioni circa la dinamica finanziaria registrata nel corso del 2013 rimandiamo alla lettura del rendiconto finanziario dell'esercizio riportato al successivo paragrafo n. 21 della presente nota integrativa.

La situazione finanziaria sintetizzata in precedenza ha, inoltre, comportato i seguenti effetti sul conto economico dell'esercizio:

Proventi ed oneri finanziari

I saldi sono i seguenti:

	2013	2012	Variazioni
<u>Proventi finanziari:</u>			
Interessi attivi su c/c bancario	311	1.403	-1.092
Interessi attivi su certificati di deposito	2.182	0	2.182
Interessi attivi diversi	22	23	-1
Totale Proventi finanziari	2.515	1.426	1.089
<u>Oneri Finanziari:</u>			
Interessi passivi bancari	-167.884	-185.835	17.951
Interessi passivi verso l'erario	0	0	0
Totale Oneri finanziari	-167.884	-185.835	17.951
Oneri finanziari netti	-165.369	-184.409	19.040

Gli interessi passivi bancari contabilizzati nell'esercizio 2013 si riferiscono a: (i) interessi passivi maturati in relazione al mutuo ipotecario erogato dalla CARISBO S.p.A. secondo le originarie condizioni contrattuali (per un ammontare pari ad € 25.000) ed (ii) interessi passivi maturati nei confronti di CARISBO S.p.A. per l'adeguamento del tasso variabile in tasso fisso in relazione al contratto di copertura in essere (per un ammontare pari ad € 142.884).

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

17 Proventi ed oneri straordinari (Lett.E)

Nel corso dell'esercizio 2013 ed in quello precedente la società non ha contabilizzato alcun provento od onere avente natura straordinaria.

18 Informativa fiscali

18.1 Imposte correnti

La società ha conteggiato le imposte correnti imputandole al conto economico alla voce 22:

		Imponibile	%	Imposta
- IRES:	su €.	10.504	x 27,5%	2.889
- IRAP	su €.	236.691	x 3,9%	9.231
TOTALE IMPOSTE CORRENTI 2013				12.120

18.2 Imposte anticipate e differite

La movimentazione delle differenze temporanee e delle imposte anticipate, intervenuta nell'anno 2013, è la seguente:

DESCRIZIONE	DIFFERENZE TEMPORANEE				Aliquota %	IMPOSTE ANTICIPATE			
	Saldo al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2013		Saldo al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2013
Perdite Ires	333.867	0	51.203	282.664	27,5%	91.813	0	14.081	77.732
Totali	333.867	0	51.203	282.664		91.813	0	14.081	77.732

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

18.3 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 2013:

Categorie di beni	Rivalutazioni		
	Legge 342/2000	D.L. 185/2008	Totale
Immobili strumentali	0	704.340	704.340
Totali	0	704.340	704.340

18.4 Imposte latenti sulle voci del patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 Dicembre 2013 evidenzia le seguenti riserve che, in caso di loro distribuzione o di liquidazione della società, potrebbero essere soggette a tassazione:

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

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

19 **Compensi ad amministratori, sindaci e revisori**

I compensi corrisposti nel 2013 e nel 2012 all'amministratore unico ed al revisore sono i seguenti:

	2013	2012	Variazioni
Compenso all'Amministratore Unico	6.552	6.975	-423
Compensi al revisore legale	2.406	3.610	-1.204
Totale compensi organi sociali	8.958	10.585	-1.627

20 **Ulteriori informazioni**

20.1 Azioni - Quote

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

20.2 Azioni di godimento, obbligazioni, titoli e valori similari

La società non è interessata dalla voce in esame.

20.3 Finanziamenti dei soci

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

20.4 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.

21 Rendiconto finanziario

Al fine di fornire un'analisi dettagliata della dinamica finanziaria della società e della sua evoluzione registrata nell'esercizio 2013, si riporta di seguito il rendiconto finanziario redatto secondo lo schema suggerito dall'OIC 10 in fase di approvazione.

Rendiconto finanziario	2013	2012	Variazioni
<u>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale</u>			
UTILE / (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.657	(24.931)	28.588
Imposte sul reddito di competenza dell'esercizio	12.120	11.421	699
Interessi passivi / (interessi attivi)	165.369	184.409	(19.040)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	181.146	170.899	10.247
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto			
Ammortamenti delle immobilizzazioni	126.282	139.597	(13.315)
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	126.282	139.597	(13.315)
Variazioni del capitale circolante netto			
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(1.427)	(332)	(1.095)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	132	102	30
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	0	(7)	7
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	32	607	(575)
Altre variazioni del capitale circolante netto	20.741	(646)	21.387
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	19.478	(276)	19.754
Altre rettifiche			
Interessi incassati/(pagati)	(165.369)	(184.409)	19.040
Imposte sul reddito (pagate) / rimborsate	(14.176)	(11.488)	(2.688)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(179.545)	(195.897)	16.352
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	147.361	114.323	33.038
<u>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</u>			
Decremento crediti diversi esigibili oltre 12 mesi	(22)	(23)	1
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(22)	(23)	1
<u>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</u>			
Rimborso mutui passivi	(214.764)	(203.350)	(11.414)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(214.764)	(203.350)	(11.414)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(67.425)	(89.050)	21.625
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	335.402	424.452	(89.050)
Disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	267.977	335.402	(67.425)

* * *

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili.

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 2013 della società Unioncamere Emilia Romagna Servizi S.r.l., che siete chiamati ad approvare, chiude con un utile di esercizio pari ad € 3.657.

La gestione dell'anno 2013, 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 2013 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 € 195.227 in miglioramento rispetto all'esercizio 2012 (periodo nel quale ammontò ad € 181.772), grazie ad una sempre attenta politica di contenimento dei costi aziendali.

La gestione dell'esercizio 2013, ha fatto, inoltre, segnare un risultato positivo ante imposte per € 29.858 (negativo per € 2.637 nel 2012) ed un utile netto di esercizio pari, come indicato in premessa, ad € 3.657, dopo aver contabilizzato imposte correnti e differite di competenza pari complessivamente ad € 26.201.

RICAVI

Il valore della produzione dell'esercizio 2013 è ammontato complessivamente ad € 385.644 (€ 384.640 nel 2012) così suddiviso:

- € 370.690 per canoni attivi di locazione (relativi alla locazione dell'immobile di proprietà);
- ed € 14.954 derivanti da recuperi spese e ricavi vari.

In particolare nel 2013 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 2013 ad € 282.291 (€ 281.734 nel 2012);
- contratto di locazione di durata sei anni concluso con la società APT Servizi S.r.l. per un canone complessivo nel 2013 pari ad € 23.686 (€ 23.287 nel 2012);
- contratto di locazione di durata di sei anni concluso con la Regione Emilia Romagna per un canone annuo del 2013 di € 64.713 (come nel 2012).

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 € 125.124, dato in apprezzabile decremento rispetto a quello registrato nel 2012 che fu pari ad € 139.597.
- b) IMU: ammontante complessivamente ad € 21.166;
- c) Spese condominiali: sono ammontate complessivamente ad € 8.606 (€ 2.987 nel 2012).
- d) Oneri finanziari netti: gli oneri finanziari netti sono ammontati complessivamente ad € 165.884 (€ 184.409 nel 2012). 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 al punto 9 della 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 2012).

3. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo il 31 Dicembre 2013 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 2014 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 31.12.2013 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, avente le seguenti caratteristiche:

- *"Interest Rate Swap"* identificato dal numero 5013, stipulato con CARISBO S.p.A. per trasformare il tasso variabile pattuito in sede di stipulazione del mutuo *"de quo"* con un tasso fisso. Il tasso fisso pattuito dal 31.12.2010 sino al 31.12.2018 è pari al 5,95%. Il contratto in esame ha avuto decorrenza dal 31/12/2003 e scadrà il 31/12/2018; tale contratto ha, inoltre, un *"Capitale di riferimento"* di € 4.134.112 ed un *"Capitale in vita"* al 31.12.2013 di € 2.338.202. L'IRS in commento alla data del 31/12/2013 presenta un valore *"Mark to Market"* negativo pari ad € 427.399 (a debito per la società) ed un *"Presunto esborso massimo"* stimato in € 445.054 (a debito per la

società).

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 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 2013 e 2012:

		2013	2012
Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni			
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 2.239.716	-€ 2.369.633
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,31	0,30
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	€ 98.486	€ 195.387
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	1,03	1,06

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	2,60	2,82
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	2,56	2,79

Indici di redditività

ROE netto	<i>Risultato netto / Mezzi propri</i>	0,37%	-2,50%
ROE lordo	<i>Risultato lordo / Mezzi propri</i>	2,99%	-0,26%
ROI	<i>Risultato operativo / (Capitale investito operativo - Passività operative)</i>	5,78%	5,10%
ROS	<i>Risultato operativo / Ricavi di vendite</i>	55,58%	52,09%

Indicatori di solvibilità

Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	€ 98.486	€ 195.387
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	1,38	1,79
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	€ 20.754	€ 103.574
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	1,08	1,42

* * *

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 2013, pari ad € 3.657, integralmente alla "Riserva Straordinaria".

Bologna, li 17 Marzo 2014

L'Amministratore Unico

Rag. Francesco Picone

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesco Picone', written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

**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 2013**

*** * ***

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 2013. 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 23/04/2013.

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 2013.

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 2013.

B) RELAZIONE DI VIGILANZA

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2013 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 € 3.596.523 corrispondente al totale del passivo e patrimonio netto, comprensivo dell'utile d'esercizio di € 3.657.

Per le suesposte ragioni esprimo parere favorevole all'approvazione da parte Vostra del bilancio in esame chiuso il 31 dicembre 2013, condividendo la proposta di destinare l'utile dell'esercizio 2013 alla "Riserva Straordinaria", formulata dal vostro Amministratore Unico.

Bologna, 4 Aprile 2014

Il Revisore Unico

Zanardi Nicola

