

IMMOBILIARE ENPAVRE SRL SOCIO UNICO

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CASTELFIDARDO 41 - 00185 - ROMA - RM
Codice Fiscale	06819340586
Numero Rea	RM 543876
P.I.	01624751002
Capitale Sociale Euro	1.090.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	412000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	65.847.610	65.192.156
4) altri beni	15.350	19.736
Totale immobilizzazioni materiali	65.862.960	65.211.892
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.819	4.768
Totale crediti verso altri	4.819	4.768
Totale crediti	4.819	4.768
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.819	4.768
Totale immobilizzazioni (B)	65.867.779	65.216.660
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	9.497.404	8.677.417
Totale rimanenze	9.497.404	8.677.417
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	550.745	822.374
Totale crediti verso clienti	550.745	822.374
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	269.331	366.196
Totale crediti tributari	269.331	366.196
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.594	104.006
Totale crediti verso altri	110.594	104.006
Totale crediti	930.670	1.292.576
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.082.684	6.765.613
3) danaro e valori in cassa	587	1.004
Totale disponibilità liquide	8.083.271	6.766.617
Totale attivo circolante (C)	18.511.345	16.736.610
D) Ratei e risconti	0	10.615
Totale attivo	84.379.124	81.963.885
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.090.000	90.000
IV - Riserva legale	24.000	24.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	5.883.789	4.790.466
Versamenti in conto aumento di capitale	12.500.000	12.500.000
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	62.299.501	62.299.501

Riserva avanzo di fusione	30.000	30.000
Varie altre riserve	0	(1)
Totale altre riserve	80.713.290	79.619.966
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.006.307	1.029.323
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
Totale patrimonio netto	82.833.597	80.763.289
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	298.673	150.000
Totale fondi per rischi ed oneri	298.673	150.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	322.126	319.344
Totale debiti verso altri finanziatori	322.126	319.344
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.959	52.991
Totale debiti verso fornitori	97.959	52.991
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	825.779	677.311
Totale debiti tributari	825.779	677.311
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	319	270
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	319	270
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	671	671
Totale altri debiti	671	671
Totale debiti	1.246.854	1.050.587
E) Ratei e risconti	0	9
Totale passivo	84.379.124	81.963.885

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.346.203	2.707.488
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(206.109)	117.681
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	536.586	258.750
5) altri ricavi e proventi		
altri	249.392	401.984
Totale altri ricavi e proventi	249.392	401.984
Totale valore della produzione	3.926.072	3.485.903
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.020	116
7) per servizi	1.059.482	823.525
9) per il personale		
a) salari e stipendi	0	16.504
b) oneri sociali	0	5.021
c) trattamento di fine rapporto	0	1.029
Totale costi per il personale	0	22.554
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	42.709	39.357
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	219.600
Totale ammortamenti e svalutazioni	42.709	258.957
12) accantonamenti per rischi	375.538	0
14) oneri diversi di gestione	652.905	689.976
Totale costi della produzione	2.131.654	1.795.128
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.794.418	1.690.775
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	0	3.158
Totale proventi diversi dai precedenti	0	3.158
Totale altri proventi finanziari	0	3.158
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.490	1.030
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.490	1.030
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.490)	2.128
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.790.928	1.692.903
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	784.621	663.580
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	784.621	663.580
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.006.307	1.029.323

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.006.307	1.029.323
Imposte sul reddito	784.621	663.580
Interessi passivi/(attivi)	3.490	(2.128)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.794.418	1.690.776
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	148.673	219.600
Ammortamenti delle immobilizzazioni	42.709	39.357
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	472.130	(463.641)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	663.512	(204.684)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.457.930	1.486.092
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(819.987)	74.561
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	271.629	381.048
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	44.968	(55.860)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.615	274
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(9)	9
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	120.435	671.993
Totale variazioni del capitale circolante netto	(372.349)	1.072.025
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.085.581	2.558.117
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(3.490)	2.128
(Imposte sul reddito pagate)	(663.580)	(194.754)
(Utilizzo dei fondi)	-	(4.133)
Totale altre rettifiche	(667.070)	(196.759)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.418.511	2.361.358
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(101.857)	(235.000)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(51)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(101.908)	(235.000)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.316.603	2.126.358
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.765.613	4.638.822
Danaro e valori in cassa	1.004	1.437
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.766.617	4.640.259
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.082.684	6.765.613
Danaro e valori in cassa	587	1.004
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.083.271	6.766.617

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un utile netto pari a € 1.006.307 contro un utile netto di € 1.029.323 dell'esercizio precedente.

Attività della società

L'attività della società consiste nella gestione di un complesso immobiliare di tipo residenziale, commerciale e sportivo sito in Roma e ricadente nel P.R.U. Primavalle - Torvecchia, costruito a mezzo di società appaltatrici, con la finalità della successiva vendita. Il patrimonio della società, per effetto degli investimenti realizzati nel corso degli ultimi anni, comprende anche altre proprietà immobiliari, tutte situate nel Comune di Roma.

La società è totalmente controllata dal socio unico ENPAV - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA VETERINARI.

Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.), dal rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa.

La struttura prevista dalla nuova tassonomia non segue la sequenza numerica degli artt. 2427 e 2427 bis c.c. ma, per anticipare il contenuto della nuova direttiva sui conti individuali ed in linea con l'aggiornamento dell'OIC 12, riporta le informazioni richieste seguendo l'ordine delle relative voci presenti nei prospetti contabili. Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della nuova classificazione.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Come espressamente previsto dal Codice Civile, è stato predisposto il rendiconto finanziario (secondo il metodo "indiretto"), al fine di illustrare l'andamento della gestione sotto l'aspetto finanziario.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106 /E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

Criteri di formazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed è composto dallo Stato Patrimoniale, predisposto secondo lo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile, dal Conto Economico, predisposto secondo lo schema previsto dagli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile, rendiconto finanziario predisposto in base all'articolo 2425 ter del Codice Civile e dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio. I prospetti inclusi nella Nota Integrativa sono in unità di Euro.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la formulazione del presente bilancio, sono quelli previsti dalla vigente legislazione civile integrati dai documenti predisposti dalla Commissione congiunta dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'OIC — Organismo Italiano di Contabilità - in tema di principi contabili nonché da quelli internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

In ossequio alle disposizioni dell'art 2423-ter del Codice Civile, è indicato, per ciascuna voce, l'importo della voce corrispondente dell'anno precedente.

Ulteriori informazioni circa la natura dell'attività della Società ed i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono illustrate nella Relazione sulla Gestione, unitamente alle informazioni relative all'evoluzione prevedibile della gestione.

Criteri di valutazione

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall'OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'art. 2423 bis c.c.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice Civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale e il conto economico, si espongono di seguito i criteri adottati per la loro valutazione nonché le ragioni economiche delle principali variazioni intervenute nella loro consistenza rispetto al precedente esercizio.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Criteri di valutazione adottati

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e, per le immobilizzazioni di produzione interna, dei costi di diretta ed indiretta imputazione, questi ultimi per la parte ragionevolmente attribuibile. Il valore delle immobilizzazioni materiali viene rettificato dai rispettivi fondi di ammortamento.

Nei casi nei quali alla data della chiusura dell'esercizio il valore residuo di utilizzo risulti inferiore al valore netto di iscrizione, quest'ultimo è rettificato mediante una corrispondente svalutazione. Il valore svalutato viene ripristinato negli esercizi successivi qualora siano venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni materiali la cui utilizzazione è limitata nel tempo siano state sottoposte al processo d'ammortamento.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica utile" si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

In particolare, si ribadisce come il valore d'iscrizione in bilancio non superi quello economicamente "recuperabile", definibile come il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite l'alienazione e/o il valore interno d'uso, ossia, secondo la definizione contenuta nel principio contabile nazionale n. 24, "il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel futuro e derivanti o attribuibili alla continuazione dell'utilizzo dell'immobilizzazione, compresi quelli derivanti dallo smobilizzo del bene al termine della sua vita utile".

Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

In particolare essi sono costituiti dai seguenti immobili:

Complesso immobiliare sito in Via del Podere Fiume, costituito dalle Palazzine A e B e dagli appartamenti locati delle palazzine C, D, E, F, G, H, M, N, P, R per un valore complessivo di € 25.113.482 comprensivo della capitalizzazione dei costi per le migliorie apportate nel corso dell'esercizio e nei precedenti;

Complesso immobiliare sito in Roma, Via del Podere Fiume, costituito da centro commerciale e centro sportivo, per un valore complessivo di € 6.669.445 comprensivo della capitalizzazione dei costi per le migliorie apportate nel corso dell'esercizio e nei precedenti;

Immobile ad uso civile abitazione sito in Roma, Via G. da Palestrina, per un valore di € 1.198.823 comprensivo della capitalizzazione dei costi per le migliorie apportate nel corso degli esercizi; l'immobile, acquistato nel 2015, è concesso in locazione da dicembre 2015;

Immobile ad uso residenziale sito in Roma, Via A. Torlonia, per un valore di € 969.567 comprensivo della capitalizzazione dei costi per le migliorie apportate nel corso degli esercizi successivi all'acquisto, avvenuto in data 29/11/2016;

Immobile ad uso commerciale sito in Roma, Via Bellini per un valore di € 13.433.779 comprensivo della capitalizzazione dei costi per le migliorie apportate nel corso degli esercizi successivi all'acquisto, avvenuto in data 17/11/2016;

Immobile ad uso civile abitazione sito in Roma, Via Trento, per un valore di € 8.935.163 al lordo del relativo fondo di ammortamento, pari ad € 198.068; l'immobile è stato acquisito per effetto dell'operazione di fusione per incorporazione della società Enpavre, nel corso del 2017;

Immobile sito in Roma, Via Bosio, per un valore di € 1.165.857, acquisito per effetto dell'operazione di aumento del capitale sociale realizzata nell'esercizio, comprensivi degli oneri di diretta imputazione.

E' iscritto in bilancio, alla voce "Terreni", l'importo di € 4.959.562 corrispondente al 20% del valore degli immobili non residenziali, oltre all'importo di € 3.600.000 corrispondente al valore del terreno su cui insiste l'immobile di Via Trento.

Altre immobilizzazioni materiali

Iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori, sono costituite da mobili, arredi e piccola attrezzatura IT installata presso l'appartamento adibito ad ufficio vendite presso il complesso immobiliare di Via del Podere Fiume e presso alcuni appartamenti concessi in locazione.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Movimentazione delle immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intersorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

La variazione rispetto al precedente esercizio è determinata dall'acquisizione dell'immobile sito in Via Bosio per effetto dell'aumento di capitale realizzato nel corso dell'esercizio, dalla capitalizzazione di costi per migliorie apportate alle unità immobiliari del complesso di Via del Podere Fiume e dalla riclassifica delle unità locate delle palazzine C,D,E,F,G,H,M,N,P,R del complesso immobiliare di Via del Podere Fiume (precedentemente classificate tra gli immobili "merce").

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	65.351.901	37.138	65.389.039
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	159.745	17.402	177.147
Valore di bilancio	65.192.156	19.736	65.211.892
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.165.857	-	1.165.857
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(472.080)	-	(472.080)
Ammortamento dell'esercizio	38.323	4.386	42.709
Totale variazioni	655.454	(4.386)	651.068
Valore di fine esercizio			
Costo	66.045.678	37.138	66.082.816
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	198.068	21.788	219.856
Valore di bilancio	65.847.610	15.350	65.862.960

Immobilizzazioni finanziarie

Criteri di valutazione adottati

Sono rappresentate dai depositi cauzionali attivi per utenze e sono valutate al valore nominale.

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze finali di beni

Le rimanenze finali di immobili (beni-merce) sono pari ad € 9.497.404

Le suindicate categorie di sono valutate sulla base del costo di produzione effettivamente sostenuto, comprensivo delle migliorie apportate nell'esercizio, al netto del costo delle unità immobiliari vendute.

La variazione rispetto al precedente esercizio è determinata anche dalla riclassifica delle unità immobiliari locate delle palazzine C,D,E,F,G, H,M,N,P,R del complesso immobiliare di Via del Podere Fiume tra le immobilizzazioni materiali (immobili-patrimonio).

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, corrispondenti al valore nominale rettificato dal corrispondente fondo svalutazione crediti, per tener conto di eventuali perdite dovute a situazioni di inesigibilità.

La svalutazione dei crediti tiene conto di tutte le singole situazioni già manifestatesi, o desumibili da elementi certi e precisi, che possono dar luogo a perdite.

A titolo esemplificativo sono state considerate, anche se conosciute dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio, le insolvenze e le transazioni sui crediti in contenzioso, come meglio precisato più avanti.

Crediti commerciali

I crediti di natura commerciale nei confronti dei clienti ammontano a € 550.745 e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale di € 2.383.850 con il fondo svalutazione crediti per € 1.833.106.

Tale fondo include l'importo accantonato nel corso degli esercizi precedenti a fronte delle difficoltà di riscossione dei crediti vantati nei confronti della società fallita M193 Srl. La situazione della società Centro Moda Gold Srl è stata invece definita, a seguito della chiusura della procedura fallimentare che ha coinvolto la società.

Al termine dell'esercizio appena concluso, è stato accantonato un ulteriore importo di € 226.866 a fronte di puntuali considerazioni circa l'effettiva esigibilità dei crediti vantati verso gli altri clienti. In particolare, sono stati completamente svalutati, a mezzo dell'accantonamento a fondo svalutazione crediti verso clienti, tutti gli importi relativi alle locazioni conclusesi a seguito di procedure di sfratto e/o riconsegna delle unità immobiliari, al netto dei depositi cauzionali trattenuti, per un importo totale di € 224.587. Per i crediti della stessa natura, ma di ammontare inferiore ad € 2.500, si è proceduto a rilevare direttamente la perdita su crediti in Conto Economico (€ 1.603). Su base prudenziale, è stato ulteriormente rilevato un importo di € 2.278 a titolo di accantonamento a fondo svalutazione crediti verso clienti, pari allo 0,50% del totale dei crediti iscritti in bilancio.

Crediti Tributari

La voce "crediti tributari", pari ad € 269.331, afferisce ai seguenti crediti:

Acconto Irap € 49.355

Acconto Ires € 218.279

Altri crediti € 1.717

Altri crediti verso terzi

I crediti vantati nei confronti di altri soggetti terzi sono anch'essi esposti al presumibile valore di realizzo, corrispondente al valore nominale rettificato dal fondo svalutazione, in modo da tener conto di eventuali perdite dovute a situazioni di inesigibilità.

In particolare, i crediti vantati verso la società M193 Srl in fallimento (ulteriori rispetto ai crediti di natura strettamente commerciale), pari ad € 330.442, risultano interamente svalutati mediante l'accantonamento a fondo svalutazione nel corso del precedente esercizio.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Al fine di evidenziare l'eventuale "rischio Paese", sono distintamente indicati, nel prospetto sottostante, i crediti iscritti nell'attivo circolante riferibili alle aree geografiche nelle quali opera la società.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	550.745	550.745
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	269.331	269.331
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	110.594	110.594
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	930.670	930.670

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio non si rilevano attività finanziarie o titoli in portafoglio.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a € 8.083.271 e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per € 8.082.684 e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 587 iscritte al valore nominale.

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Non vi sono assegni in cassa alla data di chiusura dell'esercizio.

Si rammenta che i saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio e sono iscritti al valore nominale.

Sono stati contabilizzati gli interessi maturati per competenza.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

Per quanto riguarda i costi sospesi, si è tenuto conto delle spese riferite a prestazioni di servizi che risultano correlate a componenti positivi di reddito che avranno la propria manifestazione nell'esercizio successivo, al netto delle quote recuperate nel corso dell'esercizio corrente.

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il capitale sociale, ammontante a € 1.090.000 e risulta composto da n. 1.090.000 quote del valore nominale di € 1,00 cad.

Nel corso dell'esercizio è stata realizzata un'operazione di aumento del capitale sociale a mezzo del conferimento, da parte del socio unico, di un immobile sito in Roma, Via Bosio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	90.000	1.000.000	-	-		1.090.000
Riserva legale	24.000	-	-	-		24.000
Altre riserve						
Riserva straordinaria	4.790.466	1.093.323	-	-		5.883.789
Versamenti in conto aumento di capitale	12.500.000	-	-	-		12.500.000
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	62.299.501	-	-	-		62.299.501
Riserva avanzo di fusione	30.000	-	-	-		30.000
Varie altre riserve	(1)	-	-	1		0
Totale altre riserve	79.619.966	1.093.323	-	1		80.713.290
Utile (perdita) dell'esercizio	1.029.323	-	1.029.323	-	1.006.307	1.006.307
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	80.763.289	2.093.323	1.029.323	1	1.006.307	82.833.597

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.090.000	Capitale		-
Riserva legale	24.000	Utili	A,B	24.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	5.883.789	Capitale/Utili	A,B,C	5.883.789
Versamenti in conto aumento di capitale	12.500.000	Capitale	A,B	12.500.000
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	62.299.501	Capitale	A,B	62.299.501
Riserva avanzo di fusione	30.000	Capitale	A,B	30.000
Varie altre riserve	0			-
Totale altre riserve	80.713.290			80.713.290
Totale	81.827.290			80.737.290
Quota non distribuibile				74.917.501
Residua quota distribuibile				5.819.789

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

Si segnala che non vi sono riserve che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito tassabile d'impresa.

E' stata predisposta un' apposita tabella che analizza la composizione del capitale sociale.

Riclassificazione fiscale delle voci del patrimonio netto

DESCRIZIONE	Totale	di cui per riserve /versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	1.090.000	1.090.000	0		
Riserva legale	24.000		24.000		
Riserva straordinaria	5.883.789	64.000	5.819.789		
Versamenti in conto aumento di capitale	12.500.000	12.500.000	0		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	62.299.501	62.299.501	0		
Riserva avanzo di fusione	30.000	30.000	0		

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri iscritti si riferiscono a oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli accantonamenti, calcolati sulla base di stime prudenziali, sono inclusi nel Conto Economico.

Dettaglio voce del passivo B 04 - Altri fondi (art. 2427 n. 7 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Altri fondi per rischi ed oneri	298.673
TOTALE	298.673

La voce "altri fondi" accoglie l'accantonamento di € 150.000 effettuato nel precedente esercizio a fronte di potenziali oneri derivanti dagli esiti di controlli amministrativi sulle opere di urbanizzazione realizzate per il complesso immobiliare di Via del Podere Fiume. Il fondo accoglie altresì l'ulteriore accantonamento di € 148.673 effettuato nell'esercizio. Su base prudenziale, si è infatti provveduto ad accantonare il fondo rischi ed oneri per un importo pari ad una percentuale del 5% dell'ammontare dei fitti attivi al 31/12/2019. Ancorché non sia possibile quantificare le pur certe ripercussioni che la situazione di emergenza pandemica in atto avrà sul mercato dei fitti attivi, si è ritenuto prudente effettuare un accantonamento parametrato al volume dei fitti annui.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	150.000	150.000
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	148.673	148.673
Totale variazioni	148.673	148.673
Valore di fine esercizio	298.673	298.673

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Debiti verso terzi

I debiti di natura commerciale sono esposti al valore nominale, al netto degli sconti concessi.

Sono iscritti in bilancio:

Debiti verso altri finanziatori per € 322.126

Debiti verso fornitori per € 97.959

Debiti tributari per € 825.779

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale per € 319

Altri debiti per € 671

Suddivisione dei debiti per area geografica

Al fine di evidenziare l'eventuale "rischio Paese", sono distintamente indicati, nel prospetto sottostante, i debiti riferibili alle aree geografiche nelle quali opera la società.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	322.126	322.126
Debiti verso fornitori	97.959	97.959
Debiti tributari	825.779	825.779
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	319	319
Altri debiti	671	671
Debiti	1.246.854	1.246.854

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Al termine dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non si rilevato debiti assistiti da garanzia reale.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I proventi per le prestazioni di servizi sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con l'apposita "comunicazione" inviata al cliente.

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stata recepita la direttiva comunitaria n. 34/2013/UE, che attraverso l'articolo 13 ha eliminato dal conto economico la sezione straordinaria, che comprendeva le voci E20) ed E21) dell'articolo 2425 c.c. relative a proventi ed oneri straordinari.

Pertanto i proventi e gli oneri straordinari sono stati imputati e riclassificati rispettivamente nella voce A5 e B14 del conto economico.

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Altri ricavi e proventi" nella tabella che segue:

Dettaglio voce A5 - Altri ricavi e proventi

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
Rimborso di spese	220.782	275.768
Sopravvenienze attive	28.597	124.052
Altri ricavi e proventi diversi	12	2.164
TOTALE	249.391	401.984

Costi della produzione

Oneri diversi di gestione

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Oneri diversi di gestione" nella tabella che segue:

Dettaglio voce B14 - Oneri diversi di gestione

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
Perdite su crediti	5.031	49.366
Imposta di registro	26.897	26.547
Altre imposte	11.311	521
IMU	544.484	547.168
TASI	40.321	40.168
Imposte da esercizi precedenti	5.188	15.172
Altri costi diversi	19.673	11.033
TOTALE	652.905	689.975

Proventi e oneri finanziari

I ricavi e i costi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari dell'esercizio ammontano a € 3.490

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

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Lo stanziamento ai fini Ires è pari ad € 649.920

Lo stanziamento ai fini Irap è pari ad € 134.701

Nota integrativa, altre informazioni

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 20 c.c.

La società non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.

La società non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate - art. 2427 nr. 22-bis c.c.

La società non ha effettuato operazioni con parti correlate che risultano essere rilevanti e non concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale - art. 2427 n. 22-ter c.c.

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Come è noto, all'inizio del 2020 l'intero Paese è stato investito da una emergenza sanitaria straordinaria prodotta dal virus denominato Covid-19. L'emergenza sanitaria è tuttora in corso ed al momento non è possibile stabilire con precisione quali saranno gli effetti sull'attività della società. Qualora il protrarsi della situazione dovesse comportare rischi in relazione al presupposto della continuità aziendale, il Consiglio di Amministrazione provvederà senza indugio a fornire tempestiva ed adeguata informativa.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2019, comprendente la Situazione Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa.

Per quanto concerne il risultato dell'esercizio, ammontante come già specificato a € 1.006.307, se ne propone la destinazione a riserva straordinaria.

Comunicazione ai sensi dell'art. 1, Legge 25.1.85, nr. 6 e D.L. 556/86

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio acquisti di obbligazioni pubbliche che hanno portato al conseguimento di proventi esenti da imposta.

Situazione fiscale

Non vi sono attualmente contestazioni in essere e rimangono aperti per definizione fiscale gli esercizi a partire dal 2014.

Deroghe ai sensi del 5° comma art. 2423 c.c.

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 del codice civile.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, e corredato dalla Relazione sulla Gestione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Il sottoscritto Presidente del Consiglio di Amministrazione dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la presente nota integrativa, sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

L'organo amministrativo

Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Dott. Tullio SCOTTI)