

NUOVA PIANORO SRL

con unico Socio

Bilancio al 31/12/2014

Forma Abbreviata

Sede legale PIANORO (BO) – Piazza dei Martiri, 1
Codice Fiscale 03216531206
Iscritta al registro delle imprese di BOLOGNA al n. 03216531206
Iscritta al REA – BO 501127
Capitale sociale € 100.000,00 interamente versato

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di PIANORO CENTRO SpA

CARICHE SOCIALI**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Amministratore Unico

ANDREA VENTURELLI

INDICE**SCHEMI DI BILANCIO**

ATTIVO	3
PASSIVO	4
CONTI D'ORDINE	4
CONTO ECONOMICO	5

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA	6
OGGETTO DELLA SOCIETA'	6
FORMA DEL BILANCIO	6
PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO	7
CRITERI DI VALUTAZIONE	7
ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO	9
* Movimenti delle Immobilizzazioni	9
* Variazioni intervenute nelle altre voci dell'Attivo	9
* Variazioni intervenute nelle voci del Patrimonio Netto e del Passivo	11
* Crediti e debiti di durata superiore a 5 anni	12
* Operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine	13
* Informazioni relative al valore equo degli strumenti finanziari	13
* Impegni e conti d'ordine	13
INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO	14
RENDICONTO FINANZIARIO	15
APPENDICE NOTA INTEGRATIVA	18
Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	20

STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVO:</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali:		
1) Immobilizzazioni immateriali lorde	0	8.197
2) Fondi ammortamento	0	-8.197
3) Fondi svalutazione	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali nette	0	0
II Immobilizzazioni materiali		
1) Immobilizzazioni materiali lorde	0	0
2) Fondi ammortamento	0	0
3) Fondi svalutazione	0	0
Totale immobilizzazioni materiali nette	0	0
III Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
TOTALE (B)	0	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze	13.798.726	15.340.517
II Crediti		
1) Esigibili entro i 12 mesi	9.506	16.484
2) Esigibili oltre i 12 mesi	0	0
Totale Crediti	9.506	16.484
Attività finanziarie che non costituiscono		
III immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide	302.102	403.105
TOTALE (C)	14.110.334	15.760.106
D) RATEI E RISCONTI	7.983	11.854
TOTALE (D)	7.983	11.854
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	14.118.317	15.771.960

<u>PASSIVO:</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
A) <u>PATRIMONIO NETTO</u>		
I Capitale	100.000	100.000
II Riserva da sovrapprezzo azioni		
III Riserve di rivalutazione	0	0
IV Riserva legale	0	0
V Riserve statutarie	0	0
VI Riserve per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII Altre riserve distintamente indicate	1.587.269	1.587.270
VIII Utili (Perdite) portate a nuovo	-215.087	-76.088
IX Utile (Perdita) dell'esercizio	-382.299	-138.999
TOTALE (A)	1.089.883	1.472.183
B) <u>FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	0	0
C) <u>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u>	0	0
D) <u>DEBITI:</u>		
1) Esigibili entro i 12 mesi	711.381	1.479.497
2) Esigibili oltre i 12 mesi	12.317.053	12.820.280
TOTALE (D)	13.028.434	14.299.777
E) <u>RATEI E RISCONTI</u>	0	0
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	14.118.317	15.771.960
<u>CONTI D'ORDINE</u>		
Fidejussioni prestate	30.000.000	30.000.000
TOTALE CONTI D'ORDINE	30.000.000	30.000.000

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI		1.708.002	799.268
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE SEMILAVORATI E FINITI		-1.541.791	-57.276
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI		25.831	4.724
contributi in conto esercizio	0		0
altri ricavi e proventi	25.831		4.724

TOTALE (A)		192.042	746.716
-------------------	--	----------------	----------------

B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO, MERCI		382	163
7) SERVIZI		206.257	518.341
8) GODIMENTO DI BENI DI TERZI		39.870	42.972
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		0	7.853
a) amm.ti immobilizzazioni immateriali	0		7.853
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE		53.582	46.840

TOTALE (B)		300.091	616.169
-------------------	--	----------------	----------------

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)		-108.049	130.547
---	--	-----------------	----------------

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI		56	11
d) proventi finanziari diversi da: altre imprese	56		11
17) INTERESSI ED ONERI FINANZIARI DA: altre imprese	274.307	274.307	263.188
17 bis) Utili e perdite su cambi		0	0

TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17+/-17bis)		-274.251	-263.177
---	--	-----------------	-----------------

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) PROVENTI		1	1
Sopravvenienze attive	1		1
21) ONERI		0	0

TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)		1	1
---	--	----------	----------

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D-E)		-382.299	-132.629
--	--	-----------------	-----------------

22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO		0	6.370
a) Imposte d'esercizio correnti	0		6.370

UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		-382.299	-138.999
---------------------------------------	--	-----------------	-----------------

NOTA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il presente bilancio è stato redatto nel rispetto delle norme previste dall'articolo 2423 e seguenti del Codice Civile ed è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa contenente il Rendiconto Finanziario. Ricorrendone i presupposti, il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 2435 bis del Codice Civile, e le informazioni previste dall'articolo 2428 ai numeri 3) e 4) sono forniti nella presente Nota Integrativa, pertanto, gli amministratori non hanno provveduto alla redazione della Relazione sulla gestione, risultandone legittimamente esonerati.

OGGETTO DELLA SOCIETA'

La società NUOVA PIANORO SRL svolge l'attività di costruzione e vendita di fabbricati.

FORMA DEL BILANCIO

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014 è stato redatto in conformità alle norme del Codice Civile ed in base ai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Il bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (redatto in conformità allo schema previsto dagli articoli 2424 e 2424-bis C.C.), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425-bis) e dalla presente Nota Integrativa, così come modificati dal Decreto Legislativo n. 6 del 17 Gennaio 2003. Inoltre, vengono fornite le informazioni complementari ritenute opportune al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del risultato d'esercizio, ancorché non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Con riferimento alla redazione del presente bilancio si ritiene opportuno precisare che:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e all'art. 2423-bis, comma 2 del C.C.;
- sono stati mantenuti i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi cosicché i valori di bilancio sono comparabili con quelli dell'esercizio precedente;
- non esistono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di Stato Patrimoniale;
- ai fini delle rilevazioni contabili è stata data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica;

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

I principi contabili presi a riferimento per la redazione del bilancio sono quelli previsti dall'art. 2423 bis C.C. i quali prescrivono che:

- la valutazione delle voci sia fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale;
- si possano indicare solo gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si debba tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si debba tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci debbano essere valutati separatamente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione presi a base per la redazione del bilancio sono quelli previsti dall'art. 2426 C.C. Relativamente alle poste per le quali il codice civile non prevede specifici criteri di valutazione abbiamo fatto riferimento ai Principi Contabili nazionali come sono stati rivisti dall'Organismo Italiano di Contabilità.

ATTIVO CIRCOLANTE**RIMANENZE**

Le giacenze di magazzino sono valutate al minor valore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il corrispondente valore di mercato. Il costo di acquisto o di costruzione comprende anche gli oneri accessori.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzazione sulla base dell'esame della situazione di solvibilità dei debitori. Il valore dei crediti iscritto nell'attivo è al netto dei fondi rettificativi.

I debiti sono contabilizzati al valore nominale. I debiti tributari per imposte correnti sono rilevati sulla base della previsione dell'onere di imposta di pertinenza dell'esercizio, determinato così come indicato nella sezione relativa alle imposte sul reddito dell'esercizio, al netto degli acconti versati. Non esistono poste in valuta.

CREDITI TRIBUTARI

Tale posta, la cui specificazione è stata introdotta dal D.Lgs. 17/01/03 n. 6, è destinata ad accogliere le eventuali imposte versate in eccedenza, nei casi in cui le imposte da corrispondere risultino inferiori agli acconti versati e alle ritenute subite.

IMPOSTE ANTICIPATE

In tale posta dell'attivo sono iscritte le attività per imposte anticipate, per la cui determinazione si rimanda al criterio di valutazione

relativo alle imposte sul risultato dell'esercizio.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Si tratta delle giacenze della società sui conti correnti bancari e postali e delle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio. Le poste sono iscritte al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei e i risconti, attivi e passivi, sono quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi e sono stati valutati secondo il principio della competenza economica determinata sulla base del criterio della maturazione temporale.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Sono stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli accantonamenti a tali fondi riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile ma non probabile sono indicati nella nota di commento dei fondi.

CONTABILIZZAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

I ricavi per la vendita dei beni e per la prestazione dei servizi sono riconosciuti, rispettivamente, al momento del passaggio della proprietà che coincide con il rogito notarile di vendita, per i beni immobili, ed al momento dell'ultimazione della prestazione, per i servizi.

I costi relativi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica. I ricavi ed i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni. I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta. I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

I ricavi e costi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la loro distribuzione.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sono calcolate in base alle norme vigenti.

Le imposte differite su differenze temporanee tassabili e le imposte anticipate su differenze temporanee deducibili sono state contabilizzate seguendo i criteri statuiti dal principio contabile O.I.C. n. 25.

In particolare, le imposte anticipate sono state rilevate solamente in quanto si ritiene sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate stesse, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

In corrispondenza della sezione dedicata al commento delle voci di bilancio con riferimento alla voce E 22 viene evidenziato il dettaglio delle differenze temporali e delle relative imposte differite ed anticipate.

In nota integrativa è presente un prospetto che contiene le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate specificando l'aliquota applicata, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto.

ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO

Lo Stato Patrimoniale al 31 Dicembre 2014 presenta attività per € 14.118.317 e passività per € 13.028.434, mentre il patrimonio netto ammonta ad € 1.089.883, al netto della perdita dell'esercizio pari ad € 382.299.

MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito viene riportata la movimentazione delle immobilizzazioni con l'indicazione dei dati richiesti dal Codice Civile e delle altre informazioni ritenute rilevanti. Nelle seguenti Tabelle sono stati effettuati arrotondamenti nell'ordine di grandezza dell'unità di €.

BI - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

BI - Immobilizzazioni materiali: composizione dei valori

BI - Immobilizzazioni materiali: composizione dei valori						
VOCI DI BILANCIO	VALORE INIZIALE			VALORE FINALE		
	COSTO	F.DO AMM.TO	TOTALE	COSTO	F.DO AMM.TO	TOTALE
BI - ONERI PLURIENNALI	8.197	8.197	0	0	0	0
TOTALE	8.197	8.197	0	0	0	0

Gli oneri pluriennali rilevati in sede di costituzione della società sono stati integralmente svalutati, in ossequio a quanto previsto dai principi contabili nazionali, tenuto conto delle perdite conseguite nei primi due esercizi di attività.

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO

Illustriamo qui di seguito i principali movimenti intervenuti nelle altre voci dell'attivo.

C - ATTIVO CIRCOLANTE

CI - Attivo circolante: variazioni delle rimanenze

VOCE DI BILANCIO	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
CI2 - AREE EDIFICABILI.	2.981.724	2.981.724	0
CI4 - FABBRICATI LOTTO C	1.155.699	1.177.176	-21.477
CI4 - FABBRICATI LOTTO D	9.661.303	11.181.617	-1.520.314
TOTALE	13.798.726	15.340.517	-1.541.791

La valutazione degli immobili finiti (lotti C e D) è avvenuta al costo di costruzione in quanto inferiore al valore di mercato, rilevato sulla base delle vendite effettuate nel 2014.

CII - Attivo circolante: variazioni dei crediti entro 12 mesi

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
CI4-BIS CREDITI TRIBUTARI	9.478	16.456	-6.978
CI15 - CREDITI VERSO ALTRI	28	28	0
TOTALE	9.506	16.484	-6.978

Si precisa che la società non vanta crediti in valuta diversa dall'Euro.

Alla voce CI4-bis) sono rilevati i crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite (3.013) e per acconti IRAP (6.465). La voce "CI15 Crediti verso altri" è composta da crediti di natura diversa comunque connessi all'attività caratteristica della società: anticipi a fornitori. Non esistono rischi apprezzabili relativi all'incasso dei crediti, pertanto, non risulta appostato alcun fondo svalutazione crediti.

CIV - Attivo circolante: variazioni delle disponibilità liquide

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
CIV1 - DEPOSITI BANCARI E POSTALI	301.529	403.092	-101.563
CIV3 - DENARO E VALORI IN CASSA	573	13	560
TOTALE	302.102	403.105	-101.003

D - RATEI E RISCOINTI ATTIVI

D - Ratei e risconti attivi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERCIZIO PRECEDENTE	VARIAZIONI
D - RISCOINTI ATTIVI			
SPESE CONDOMINIALI	7.983	11.854	-3.871
TOTALE	7.983	11.854	-3.871

VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE VOCI DEL PATRIMONIO NETTO E DEL PASSIVO

Vengono illustrati di seguito i principali movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto e del passivo.

A - PATRIMONIO NETTO

A - Patrimonio netto: movimentazioni

VOCI DEL PATRIMONIO NETTO	VALORE INIZIALE	VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO VALORE				VALORE FINALE
		DEST.RIS 12	AUMENTI/DIMIN.	DISTRIB. RIS	UTILE ES.	
AI - CAPITALE	100.000					100.000
AVII - ALTRE RISERVE DIST. INDICAT. RISERVA ARROTONDAMENTI €	1.587.270 0			-1		1.587.269 0
AVIII - UTILI (PERDITE) A NUOVO	-76.088	-138.999				-215.087
AIX - UTILE (PERDITA) ESERCIZIO	-138.999	138.999			-382.299	-382.299
TOTALE	1.472.183	0	-1		-382.299	1.089.883

Come riepilogato nel prospetto che precede, le movimentazioni del Patrimonio Netto avvenute nel corso dell'anno 2014 sono state determinate dalla destinazione del risultato d'esercizio 2013.

Di seguito si allega il prospetto di composizione del Patrimonio Netto richiesto dall'articolo 2427, comma 1, n. 7-bis

Art. 2427 C.C. n. 7-bis) Origine e natura delle voci di Patrimonio netto

VOCI DEL PATRIMONIO NETTO	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZI NEI 3 ESERCIZI PREC.	
				COPERTURA PERDITE	ALTRI UTILIZZI
AI - CAPITALE	100.000				
AVII - RISERVA DA CONFERIMENTO	1.587.269	A, B, C	989.883		
TOTALE	1.687.269		989.883		

Legenda: A - aumento di Capitale Sociale; B - per copertura perdite; C - per distribuzione ai soci.

A - Patrimonio netto: aspetti fiscali

Si ritiene utile, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale della società, evidenziare anche gli aspetti fiscali connessi al Capitale Sociale e alle altre poste del Patrimonio Netto.

Il Capitale Sociale è pari a € 100.000 e risulta integralmente formato mediante sottoscrizioni a pagamento.

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società (fondi in sospensione di imposta): Non esistono riserve che in caso di distribuzione debbono concorrere a formare l'imponibile della società.

Riserve ed altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci (riserve ex art. 44 c. 1

T.U.): Trattasi della Riserva da conferimento.

D – DEBITI

D - Debiti entro 12 mesi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERCIZIO. PRECEDENTE	VARIAZIONI
D4 – DEBITI V/BANCHE	105.826	103.194	2.632
D6 - ACCONTI	323.500	575.500	-252.000
D7 - DEBITI VERSO FORNITORI	274.769	726.879	-452.110
D11 – DEBITI V/ CONTROLLANTI	0	68.346	-68.346
D12 – DEBITI TRIBUTARI	6.950	5.390	1.560
D14 – ALTRI DEBITI	336	188	148
T O T A L E	711.381	1.479.497	-768.116

Si precisa che la società non detiene debiti in valuta diversa dall'Euro.

Alla voce D4 sono iscritti i debiti verso Banche esigibili entro i 12 mesi. Alla voce D6 sono iscritti gli acconti incassati in relazione ai contratti preliminari di vendita di alloggi sociali. Alla voce D7 sono iscritti i debiti verso Fornitori comprensivi anche delle fatture da ricevere di competenza dell'esercizio 2014. Alla voce D12 sono iscritti i debiti verso l'Erario per tributi e imposte di diversa natura: ritenute IRPEF e ritenute d'acconto.

D - Debiti oltre 12 mesi: variazioni

	ESERCIZIO	ESERCIZIO. PRECEDENTE	VARIAZIONI	DI CUI DEBITI OLTRE 5 ANNI
D3 – DEBITI V/ SOCI PER FINANZIAMENTI	1.364.992	1.364.992	0	1.364.992
D4 – DEBITI VERSO BANCHE	10.582.070	11.455.288	-873.218	11.000.000
D7 - DEBITI VERSO FORNITORI	301.645	0	301.645	0
D11 – DEBITI V/ CONTROLLANTI	68.346	0	68.346	0
T O T A L E	12.317.053	12.820.280	-503.227	12.364.992

Il periodo di preammortamento dei mutui è stato prorogato fino al 31/12/2016, pertanto, l'importo del debito oltre i 5 anni è stato stimato in assenza di un piano di ammortamento definitivo. Il debito v/fornitori oltre 12 mesi corrisponde alle rate in scadenza dopo il 31/12/2015 del piano di rientro in 36 concordato.

CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A 5 ANNI e assistiti da GARANZIE REALI

Come evidenziato dai prospetti che precedono, non esistono crediti la cui durata residua sia superiore a 5 anni, mentre con riguardo ai debiti quelli di durata oltre i 5 anni sono evidenziati nei prospetti già esposti e sono riferibili ai seguenti contratti di mutuo tutti in fase di preammortamento concessi da CARISBO:

- Mutuo Fondiario N. 52813087, il cui debito residuo al 31/12/2014 ammonta ad € 923.500, garantito da ipoteca di € 6 milioni

sulle unità immobiliari del Lotto C;

- Mutuo Fondiario N. 52812967BPER, il cui debito residuo al 31/12/2014 ammonta ad € 9.125.197, garantito da ipoteca di €22 milioni sul terreno lotto A e sulle unità abitative del lotto D;
- Apertura di credito ipotecaria di € 1 milione, utilizzata per € 533.373 al 31/12/2014, garantita da ipoteca di € 2 milioni sul terreno del Gualando.

La ripartizione geografica dei crediti non è significativa in quanto i debitori della società sono tutti concentrati in Italia.

OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE

Nel corso dell'anno 2014 la società non ha posto in essere operazioni di questo genere.

INFORMAZIONI RELATIVE AL VALORE EQUO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (art. 2427-bis C.C.)

Con riferimento a quanto previsto dal Codice Civile all'articolo 2427-bis, si precisa che la società non ha utilizzato strumenti finanziari derivati.

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Nel corso dell'anno 2014 non sono stati portati ad incremento del valore delle rimanenze finali di beni merce gli interessi passivi sul mutuo appositamente contratto a tale scopo, essendo essenzialmente terminata la loro costruzione.

IMPEGNI E CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine riepilogano le garanzie rilasciate a terzi dalla società, come di seguito specificato:

	ESERCIZIO	ESERCIZIO. PRECEDENTE	VARIAZIONI
ipoteche concesse su beni propri	30.000.000	30.000.000	0
Totale	30.000.000	30.000.000	0

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO**A) VALORE DELLA PRODUZIONE****A 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

In questa voce sono riclassificati i ricavi dell'attività caratteristica della società, per un totale di € 1.708.002. Nel seguente prospetto viene indicata la suddivisione dei ricavi per categorie di attività tenuto conto del fatto che esiste una sola area geografica in cui la società opera, corrispondente al Comune di Pianoro (BO):

ATTIVITA'	FATTURATO (IN EURO)			
	ESERCIZIO	%	ES.PRECEDENTE	%
VENDITE IMMOBILI LOTTO C	20.000	1%	185.000	23%
VENDITE IMMOBILI LOTTO D	1.688.002	99%	614.268	77%
Totale	1.708.002	100%	799.268	100%

A 5) Altri ricavi e proventi

I ricavi contenuti in questa voce sono costituiti essenzialmente da sopravvenienze attive per € 5.914, rimborsi spese per € 4.616 e da affitti attivi per € 15.300,00.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**B 7) Costi per servizi**

Sono pari ad € 206.257 e sono in gran parte riconducibili al costo delle finiture sugli appartamenti venduti (75.708), spese di manutenzione e riparazione (34.271), spese tecniche (65.800) per la gestione del cantiere e delle vendite.

Nel corso del 2014 non sono stati riconosciuti compensi ad amministratori.

B 8) Costi per il godimento di beni di terzi

Sono pari ad € 39.870 in gran parte riconducibili alle spese condominiali connesse alle unità immobiliari ultimate e non ancora alienate.

B14) Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono pari ad € 53.582 e risultano principalmente costituiti dalle seguenti voci di costo: IMU (€ 35.227), TASI (4.687), valori bollati (€ 931), altre imposte deducibili (€ 5.709), sopravvenienze passive (6.002).

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**C17) Interessi ed altri oneri finanziari**

Gli oneri finanziari, che sono pari ad € 274.307, sono relativi:

- Per € 250.753 ad interessi passivi su mutui;
- Per € 23.554 ad interessi passivi su c/c ed altri finanziamenti bancari;

Si precisa che nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario ha lo scopo di riassumere:

- l'attività di finanziamento (autofinanziamento e finanziamento esterno) dell'impresa durante l'esercizio espressa in termini di variazioni delle risorse finanziarie;
- le variazioni delle risorse finanziarie determinate dall'attività produttiva di reddito svolta dall'impresa nell'esercizio;
- l'attività di investimento dell'impresa durante l'esercizio;
- le variazioni nella situazione patrimoniale-finanziaria dell'impresa avvenute nell'esercizio;
- le correlazioni che esistono tra le fonti di finanziamento e gli investimenti effettuati.

Il rendiconto finanziario fornisce elementi di natura finanziaria non ottenibili dallo Stato Patrimoniale comparativo, anche se corredato dal Conto Economico, in quanto lo Stato Patrimoniale non mostra chiaramente le variazioni avvenute nelle risorse finanziarie e patrimoniali e le cause che hanno determinato tali variazioni.

Nelle pagine seguenti vengono esposti lo Stato Patrimoniale riclassificato e il rendiconto finanziario per flussi di liquidità.

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
A IMMOBILIZZAZIONI			
BI - Immateriali	0	0	0
BII - Materiali	0	0	0
BIII - Finanziarie	0	0	0
	0	0	0
B CAPITALE NETTO D'ESERCIZIO			
CI - Rimanenze	13.798.726	15.340.517	-1.541.791
CII - Crediti commerciali	9.506	16.484	-6.978
CII/D Altri crediti e attività	7.983	11.854	-3.871
D - Debiti commerciali (-)	975.546	1.376.302	-400.757
D/E Altre passività (-)	0	0	0
B - Fondi per rischi e oneri(-)	0	0	0
	12.840.669	13.992.553	-1.151.883
C CAPITALE INVESTITO DEDOTTE LE PASSIVITA' DI ESERCIZIO (A+B)	12.840.669	13.992.553	-1.151.883
D TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0	0	0
E CAPITALE INVESTITO NETTO	12.840.669	13.992.553	-1.151.883
<u>FINANZIATO DA:</u>			
F PATRIMONIO NETTO	1.089.883	1.472.183	-382.300
G INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	11.750.786	12.520.370	-769.583
Debiti finanziari a m/l termine	11.947.062	12.820.280	-873.218
Crediti finanziari a m/l termine (-)	0	0	0
	11.947.062	12.820.280	-873.218
Debiti finanziari a breve termine	105.826	103.194	2.632
Disponibilità (-)	302.102	403.105	-101.003
Crediti finanziari a breve (-)	0	0	0
	-196.276	-299.911	103.635
H TOTALE FONTI FINANZIAMENTO (F+G)	12.840.669	13.992.553	-1.151.883

	31/12/2014	31/12/2013
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE		
Utile (perdita) dell'esercizio	-382.299	-138.999
imposte sul reddito	0	6.370
interessi passivi (interessi attivi) (dividendi) (plusvalenze) minusvalenze da cessione di attività	274.251	263.177
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-108.048	130.548
rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	0	0
Ammortamento delle immobilizzazioni	0	7.853
Svalutazione perdite durevoli di valore	0	0
altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	-108.048	138.401
Variazione del capitale circolante netto		
decremento (incremento) delle rimanenze	1.541.791	57.276
decremento (incremento) dei crediti vs clienti	6.978	18.082
	-	
decremento (incremento) dei debiti vs fornitori	400.757	419.808
decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi	3.870	-11.673
decremento (incremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
altre variazioni del capitale circolante netto	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	1.043.834	621.894
altre rettifiche per elementi non monetari		
interessi incassati (pagati)	-274.251	-263.177
(imposte sul reddito pagate)	0	-6.370
dividendi incassati (utilizzo dei fondi)	0	0
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	769.583	352.347
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali (investimenti)	0	0
Immobilizzazioni immateriali (investimenti)	0	0
Immobilizzazioni finanziarie (investimenti)	0	0
FLUSSO FINANZIARIO DELLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	0	0
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve vs banche	2.632	103.194
accensione finanziamenti		
rimborso finanziamenti	-873.218	-84.143
Mezzi propri		
aumento di capitale sociale a pagamento	0	0
cessione (acquisto) di azioni proprie		
dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DALLE ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	-870.586	19.051
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	-101.003	371.398
Disponibilità liquide al 01/01/2014	403.105	31.707
Disponibilità liquide al 31/12/2014	302.102	403.105

APPENDICE NOTA INTEGRATIVA**A – RAGGRUPPAMENTO DI VOCI**

Si precisa che la società non ha effettuato alcun raggruppamento di voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423-ter del C.C. Nei prospetti di bilancio di cui agli articoli 2424 e 2425 sono state omesse le righe prive di valori in entrambi gli esercizi al fine di facilitare la comprensione dei dati.

B – COMPARAZIONE DELLE VOCI

Ai sensi dell'articolo 2423-ter del Codice Civile si precisa che tutte le voci di bilancio sono comparabili.

C – ELEMENTI APPARTENENTI A PIÙ VOCI

Si precisa che non esistono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

D – INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Si precisa che la società:

- non ha emesso azioni di godimento e neppure obbligazioni convertibili;
- non ha emesso altri strumenti finanziari e non si è neppure avvalsa della facoltà di destinare patrimoni e finanziamenti ad uno specifico affare;
- ha ricevuto finanziamenti infruttiferi di interessi da parte dei soci per complessivi € 1.364.992, senza che siano state previste apposite clausole di postergazione.

E – RIVALUTAZIONE MONETARIE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 Marzo 1983, n. 72 così come richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria, né si è derogato ai criteri legali di valutazione.

F – RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

I rapporti posti in essere nel corso del 2013 con la società controllante PIANORO CENTRO SpA sono stati di natura finanziaria, mentre non vi è stato alcun rapporto di natura commerciale, come risulta dal seguente prospetto:

<i>verso</i>	CREDITI	DEBITI	COSTI	RICAVI
PIANORO CENTRO SpA	0	1.433.338	0	0

Infine, si precisa che non esistono accordi "fuori bilancio".

G - INFORMATIVA SULL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società PIANORO CENTRO SpA Società di Trasformazione Urbana che detiene il 100% del capitale sociale. Si riporta di seguito il prospetto contenente i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato (31/12/2013) della che società controllante.

<u>STATO PATRIMONIALE</u>	
<u>ATTIVO:</u>	<u>31.12.2013</u>
B) IMMOBILIZZAZIONI	14.607.718
C) ATTIVO CIRCOLANTE	1.089.050
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	15.696.768
<u>PASSIVO:</u>	<u>31.12.2013</u>
A) PATRIMONIO NETTO	11.330.357
D) DEBITI	4.366.411
TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	15.696.768

<u>CONTO ECONOMICO</u>	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	336.354
B) COSTO DELLA PRODUZIONE	274.215
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)	62.139
C) TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (15+16-17+/-17bis)	-22.894
TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE (18-19)	-138.999
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D-E)	-99.754
IMPOSTE	-12.960
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-112.714

H - SITUAZIONE E MOVIMENTAZIONE DELLE AZIONI PROPRIE

In base al disposto del sesto comma dell'art. 2435 bis del Codice Civile, ci si è avvalsi della facoltà di esonero dalla redazione della relazione sulla gestione, poiché vengono riportate nella presente nota integrativa le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile: a tal fine, si precisa che la società non detiene e non ha acquistato né alienato nel corso

dell'esercizio, neppure per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, né quote proprie, né azioni o quote di società controllanti, non essendo peraltro la società controllata da un'altra società di capitali.

I – PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori azionisti,

in conclusione, Vi invitiamo ad approvare il bilancio da noi redatto, unitamente alla proposta di riportare a nuovo la perdita d'esercizio di € 382.299,49.

Modena, li 30/03/2015

L'Amministratore unico

Geom. Andrea Venturelli