

S.V.A.R. S.r.l.
SOC. VALORIZZAZIONE AREE RETROPORTUALI

Via delle Pianazze 74
19136 LA SPEZIA

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA ex Art. 2435 bis C.C.

al Bilancio chiuso il 31/12/2013

* * *

Sez.1 - CRITERI APPLICATI.

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto del principio della prudenza e competenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività dell'impresa secondo quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile. I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile.

Le Immobilizzazioni materiali sono valutate al costo, comprensivo degli oneri di diretta imputazione. Relativamente al Capannone 1, risulta in essere un'opzione di acquisto a favore dell'attuale conduttore, che alla scadenza del contratto d'affitto (15/2/2016) potrà acquistare il fabbricato e le superfici pertinenziali ad un prezzo, che consentirà alla Società l'integrale recupero del valore contabile residuo.

Gli ammortamenti sono stati effettuati in relazione alla residua possibilità di utilizzazione delle immobilizzazioni. Non sono state effettuate rivalutazioni né svalutazioni.

I Crediti sono stati iscritti al presunto valore di realizzo che coincide con il loro valore nominale.

I Debiti sono iscritti al loro valore nominale. Non è stato necessario applicare le deroghe previste dagli art. 2423, quarto comma e 2423 bis, secondo comma, per il mancato avveramento di casi eccezionali. Non si è proceduto al concentramento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico. Non sono riscontrabili componenti dell'Attivo e del Passivo che possono ricadere sotto più voci dello schema.

I valori sono espressi in unità di euro.

E' stato predisposto il documento programmatico sulla sicurezza dei dati, come previsto dal D. Lgs. n° 196/2003.

B – IMMOBILIZZAZIONI

Consistenza finale	6.564.443
Consistenza iniziale	6.765.889
Variazione	(201.446)

B II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Consistenza iniziale	6.718.774
+ Incrementi	3.300
- Decrementi	0
- Ammortamenti	-196.448
Consistenza finale	6.525.626

1) Terreni

Consistenza iniziale	4.074.765
Consistenza finale	4.074.765

2) Immobili industr. e commerciali

Consistenza iniziale	1.923.424
+ Incrementi	3.300
- Ammortamenti	-73.021
Consistenza finale	1.853.703

Commento: La consistenza è al netto di contributi per €. 2.709.721.

3) Immobilizzazioni in corso e Acconti

Consistenza iniziale	86.615
Consistenza finale	86.615

Commento: Il saldo è relativo alla 1^ rata degli oneri di urbanizzazione dell'edificio n° 9.

5) Impianto di lavaggio

Consistenza iniziale	202.070
- ammortamenti	-29.845
Consistenza finale	172.225

7) Binari

Consistenza iniziale	431.463
- ammortamenti	-93.189
Consistenza finale	338.274

8) Macchine ufficio elettrocontabili

Consistenza iniziale	261
- ammortamenti	-261
Consistenza finale	0

9) Telefoni cellulari

Consistenza iniziale	176
- ammortamenti	-132
Consistenza finale	44

B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Consistenza iniziale	1.566
Consistenza finale	1.566

Commento: Trattasi della partecipazione dell'0,80% nella S.r.l. TI.BRE..

Sez.4 - **ALTRE VOCI DELL'ATTIVO****C II 01 CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO**

Consistenza finale	773.967
Consistenza iniziale	707.536
Variazione	66.431

I Crediti esigibili nell'esercizio sono rappresentati dalle seguenti voci:

Clienti	132.435
Fatture da emettere	7.218
Erario c/rimborso I.V.A.	452.745

Erario c/rimborso Ires	127.994
Erario c/Ires	34.220
Regioni c/Irap	10.526
Credito per ritenute su interessi attivi	272
Cauzioni	<u>8.557</u>
	773.967

➤ Il valore dei Clienti è originato dai seguenti importi:

Contrepair Srl	37.243
Dott. Carlo Agnese Spa	960
Nora Container Spa	60.666
La Spezia Container Terminal	4.880
Mantelli 1948 Srl	13.477
Cappiello Michele	1.920
Maggiari Global Transport Srl	557
Italflame	2.531
Biemme Servizi	32
Ma.Tra. Srl	<u>10.169</u>
	132.435

C IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Consistenza finale	412.256
Consistenza iniziale	623.978
Decremento	(211.722)

Commento : Tale importo rappresenta i saldi attivi del conto Cassa Contante (€ 8) del c/c Carispezia n° 46260660 (€ 14.790) e del c/c Banca Regionale Europea n° 246 (€ 397.458).

Sez.4 - ALTRE VOCI DEL PASSIVO

A I - CAPITALE

Saldo al 31/12/2013	1.291.250
Saldo al 31/12/2012	1.291.250

Il Patrimonio Netto è così costituito:

	2012	2013
Capitale	1.291.250	1.291.250
Riserva legale	133.493	133.590
Riserva Sovrapprezzo quote	105.753	105.753
Utili (o perdite) portati a nuovo	2.572.352	2.574.208
Utile (perdita) dell'esercizio in corso	<u>1.954</u>	<u>136.826</u>
	4.104.802	4.241.627

Commento: La Riserva Sovrapprezzo quote non è distribuibile ai sensi degli artt. 2430 e 2431 del C.C..

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

B 02 – FONDO PER IMPOSTE

Consistenza iniziale	144.478
Decrementi	144.478
Consistenza finale	0

Commento: Il fondo è stato imputato al conto economico, essendo divenuta definitiva, in data 10/4/2013, la Sentenza n° 9/07/12 del 2/12/2011, depositata in data 23/2/2012, della Commissione Tributaria Regionale di Genova, che aveva respinto l'appello dell'Agenzia delle Entrate di La Spezia avverso la Sentenza della Commissione Tributaria Provinciale della Spezia dell'11/3/2010, che aveva annullato gli accertamenti relativi agli anni 2004 e 2005.

C – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Consistenza iniziale	27.401
+ accantonamento	2.606
-ritenute	-199
Consistenza finale	29.808

Commento: Detto valore rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data.

D 01 - DEBITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

Consistenza finale	124.399
Consistenza iniziale	124.351
Variazioni	(48)

I Debiti esigibili entro l'esercizio sono così costituiti:

Debiti verso Fornitori	24.650
Fatture da ricevere	44.018
Regioni c/Irap	9.252
Erario c/Rit. lavoro autonomo	1.309
Erario c/Irpef	3.768
Debiti c/Iva	6.364
Debiti c/Ires	27.880
Ente Bilaterale e F.do Solidarietà	36
Debiti INAIL	42
Debiti INPS	1.552
Debiti INPS gestione separata	2.408
Debiti diversi	<u>3.120</u>
	124.399

I debiti verso fornitori sono così costituiti:

A.SP. Autoparco La Spezia Srl	120
Nora Spa	19.755
Musetti Franco	10
Studio legale Jacopo Tartarini	2.855
Contrepaire Manovre Ferrovi. Srl	256
Siemens Renting Spa	218
Clouditalia	72
SPE.DE.MAR. Srl	<u>1.364</u>
	24.650

La voce fatture da ricevere è così composta:

RFI	22.481
-----	--------

Talco M. Laura	232
Clouditalia	3
Tim	262
Ing. Paolo Caruana	2.704
Geom. Francesco Fico	936
Ing. Fabio CastagnaCastagna	3.120
SE.PRIN	10.600
Scam	40
Dott. Scognamiglio	<u>3.640</u>
TOTALE	44.018

D 02 – DEBITI ESIGIBILI OLTRE L’ESERCIZIO

Consistenza finale	3.082.481
Consistenza iniziale	3.402.403
Variazione	(319.922)

Commento: Trattasi del mutuo Banco S. Giorgio (€. 1.673.466) contratto in data 24/8/2006 e scadente il 30/6/2023, garantito da ipoteca su immobili per un valore di €. 3.500.000, e del finanziamento, al tasso fisso dell’1,75%, del socio SPEDIA Spa per €. 1.409.015 (originariamente di €. 3.008.000) la cui restituzione avverrà entro 13 anni a partire dall’1/6/2009, sempre che la situazione finanziaria della società lo consenta, così come contrattualmente stabilito.

E - RATEI E RISCOINTI PASSIVI

Consistenza finale	274.003
Consistenza iniziale	303.848
Variazione	(29.845)

Commento: Trattasi dei contributi, riscontati, relativi alla costruzione dell’impianto di autolavaggio, il cui costo non è ancora completamente definito (€. 397.936). In data 11.11.2011, presso notaio Patanè, è avvenuta la cessione di dette aree da parte del Comune di Vezzano Ligure alle società S.V.A.R. srl e A.SP. srl. Il geometra Testa, incaricato di fare l’accatastamento dell’impianto di autolavaggio, ha riscontrato che, erroneamente, non sono stati trasferiti i mappali

901 e 909 del foglio 11, rispettivamente, di mq. 68 e 46. Ad oggi non è stato, quindi, possibile perfezionare la pratica.

CONTI D'ORDINE

Commento: Trattasi di fideiussione bancaria di €. 71.000,00, rilasciata da Banca Unione di Banche Italiane, stipulata a fronte del contratto quadriennale sottoscritto in data 07/06/2013 con Rete Ferroviaria Italiana, a garanzia degli impegni assunti in base al contratto stesso per l'esercizio del raccordo a Santo Stefano di Magra.

CONTO ECONOMICO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Ricavi	27.469	13.423
Altri ricavi e proventi	<u>619.142</u>	<u>715.971</u>
	646.611	729.394

Commento: I Ricavi sono costituiti da prestazioni di servizi. Gli altri ricavi e proventi comprendono affitti per euro 578.097, altri ricavi per euro 44.130, l'utilizzo di risconti passivi di contributi in c/impianti a fronte degli ammortamenti dell'esercizio per euro 29.845, sopravvenienze attive per euro 63.894 ed abboni per euro 5.

B - COSTI ALLA PRODUZIONE

➤ La voce servizi comprende le seguenti spese:

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
--	-------------	-------------

Prestazioni e servizi di terzi	11.862	5.152
Spese manutenzione	7.706	103.430
Assicurazioni	15.209	15.545
Compensi Amministratori	50.374	50.174
Compensi Sindaci	13.320	13.320
Contributi Inps Amministratori	3.838	4.230
Spese pubblicità	15.249	16.350
Spese legali	37.858	13.811
Spese telefoniche	2.787	2.105
Spese postali	195	376
Mensa	2.084	2.056
Spese formazione	0	62
Oneri bancari	1.480	4.356
Spese varie amm.ve	75	20
Rimborso indennità chilometriche		192
Altri servizi	21.321	11.454
Quote associative	775	0
Consulenza contenzioso tributario	0	17.940
Consulenze tecniche	0	2.080
Consulenze fiscali/amm.ve	<u>9.546</u>	<u>10.260</u>
	193.679	272.913

➤ Gli oneri diversi di gestione sono originati dalle seguenti voci:

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
ICI	82.075	86.920
Imposta di registro	5.723	1.629
Diritti CCIAA	300	297
Altre imposte e tasse	638	7.062
Canale Lunense	3.450	4.618
Libri e giornali	275	299
Cancelleria	64	235
Altri oneri di gestione	<u>552</u>	<u>2.498</u>
	93.077	103.558

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Commento: Gli oneri finanziari (euro 43.705) si riferiscono ad interessi passivi su mutuo Banco S. Giorgio per euro 17.043 e ad interessi passivi v/la controllante Spedia per euro 26.662.

D - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

Commento: La sopravvenienza attiva di euro 144.478 deriva dall'utilizzo del fondo imposte, istituito a fronte di accertamenti dell'Agenzia delle Entrate, annullati in sede contenziosa.,

SITUAZIONE FISCALE

(art. 2427 comma 1 punto 14 del Codice Civile)

Le imposte correnti a carico dell'esercizio, ammontanti ad € 36.143, riguardano l'imposta Ires (€ 26.891) e l'imposta Irap (€ 9.252).

PERSONALE DIPENDENTE

(art. 2427 comma 1 punto 15 del Codice Civile)

Nel corso dell'esercizio la Società ha avuto alle dipendenze un solo impiegato, così come nell'esercizio precedente.

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

(art. 2427 comma 1 punto 16 del Codice Civile)

Nel corso dell'esercizio la ripartizione dei compensi erogati agli Amministratori e ai Sindaci è stata la seguente:

Consiglio di Amministrazione	€. 50.174
Collegio Sindacale	€. 13.320

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (ART. 2497 BIS DEL C.C.)

La Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società SPEDIA S.P.A..

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE

(art. 2427 comma 1 punto 17 del Cod. Civile)

Alla data del 31/12/2013 il capitale della Società era ripartito in n. 25.000 quote, aventi un valore nominale di € 51,65.

La Spezia, 13/03/2014

Il Presidente del CdA

(Ing. Marco Zucca)

