

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 31/12/2014

* * *

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	6.404.950
Consistenza iniziale	6.564.443
Variazione	(159.493)

B II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Consistenza iniziale	6.525.626
+ Incrementi	6.923
- Decrementi	0
- Ammortamenti	-213.576
Consistenza finale	6.318.973

1) Terreni

Consistenza iniziale	4.074.765
Consistenza finale	4.074.765

2) Immobili industr. e commerciali

Consistenza iniziale	1.853.703
+ Incrementi	6.000
- Ammortamenti	-90.054
Consistenza finale	1.769.649

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^a rata degli oneri di urbanizzazione dell'edificio n° 9.

5) Impianto di lavaggio

Consistenza iniziale	172.225
- ammortamenti	-29.845
Consistenza finale	142.380

7) Binari

Consistenza iniziale	338.274
- ammortamenti	-93.189
Consistenza finale	245.085

8) Macchine ufficio elettrocontabili

Consistenza iniziale	0
+ incrementi	650
- ammortamenti	-179
Consistenza finale	471

9) Telefoni cellulari

Consistenza iniziale	44
+ incrementi	273
- ammortamenti	-310
Consistenza finale	7

B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Consistenza iniziale	1.566
Incrementi	60.217
Consistenza finale	61.783

Commento: Trattasi della partecipazione dell'0,80% nella S.r.l. TI.BRE. per euro 1.566 e di obbligazioni Carispezia, scadenti il 9/12/2016 per euro 60.217, acquistate il 14/03/2014.

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

Consistenza finale	298.755
Consistenza iniziale	773.967
Variazione	(475.212)

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

Clienti	56.347
---------	--------

Fatture da emettere

Erario c/rimborso I.V.A.	100.000
Erario c/rimborso Ires	127.994
Credito per ritenute su interessi attivi	329
Erario c/IVA	5.528
Cauzioni	<u>8.557</u>
	298.755

➤ Il valore dei Clienti è originato dai seguenti importi:

Contrepair Srl	11.228
Dott. Carlo Agnese Spa	960
Nora Container Spa	8.978
La Spezia Container Terminal	4.990
Mantelli 1948 Srl	13.477
Cappiello Michele	1.920
Maggiari Global Transport Srl	557
Italflame	2.531
Biemme Servizi	33
Sosta Sicura S.C.A.R.L.	1.464
Ma.Tra. Srl	<u>10.209</u>
	56.347

C IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Consistenza finale	543.332
Consistenza iniziale	412.256
Decremento	(131.076)

Commento : Tale importo rappresenta i saldi attivi del conto Cassa Contante (€ 97) del c/c Carispezia n° 46260660 (€ 112.716) e del c/c Banca Regionale Europea n° 246 (€ 430.519).

Sez.4 - ALTRE VOCI DEL PASSIVO

A I - CAPITALE

Saldo al 31/12/2014	1.291.250
Saldo al 31/12/2013	1.291.250

Il Patrimonio Netto è così costituito:

	2014	2013
Capitale	1.291.250	1.291.250
Riserva legale	140.430	133.590
Riserva Sovrapprezzo quote	105.753	105.753
Utili (o perdite) portati a nuovo	2.704.194	2.574.208
Utile (perdita) dell'esercizio in corso	<u>94.993</u>	<u>136.826</u>
	4.336.620	4.241.627

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

C – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Consistenza iniziale	29.808
+ accantonamento	2.379
-ritenute	-52
Consistenza finale	32.135

Commento: Detto valore rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data.

D 01 - DEBITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

Consistenza finale	73.685
Consistenza iniziale	124.399
Variazioni	(50.714)

I Debiti esigibili entro l'esercizio sono così costituiti:

Debiti verso Fornitori	5.270
Fatture da ricevere	8.985

Note di credito da ricevere	-90
Erario c/Ires	41.163
Regioni c/Irap	2.615
Erario c/Rit. lavoro autonomo	2.896
Erario c/Irpef	3.816
Ente Bilaterale e F.do Solidarietà	32
Debiti INAIL	152
Debiti INPS	1.523
Debiti INPS gestione separata	2.665
Dipendenti c/ retribuzione	1.538
Debiti diversi	<u>3.120</u>
	73.685

I debiti verso fornitori sono così costituiti:

A.SP. Autoparco La Spezia Srl	120
Nora Spa	1.960
Publirama	1.435
Stylgrafix Italiana Spa	391
SPE.DE.MAR. Srl	<u>1.364</u>
	5.270

La voce fatture da ricevere è così composta:

Thermocar	5.838
Biemme	27
Clouditalia	58
Talco M. Laura	273
Tim	85
Ing. Paolo Caruana	2.704
TOTALE	8.985

D 02 – DEBITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

Consistenza finale	2.560.439
Consistenza iniziale	3.082.481
Variazione	(522.042)

Commento: Trattasi del mutuo Banco S. Giorgio (€ 1.504.585) 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 € 1.055.854 (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	244.158
Consistenza iniziale	274.003
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 fideiussioni bancarie di € 131.000 a favore di Rete Ferroviaria Italiana, di cui € 71.000,00, rilasciata da Banca Unione di Banche Italiane, ed € 60.000, rilasciata dalla Cassa di Risparmio della Spezia, a garanzia degli impegni assunti, rispettivamente, in base al contratto di utilizzo del raccordo ferroviario del 07/06/2013 ed in base al contratto di locazione temporanea di aree ferroviarie nel Comune di S. Stefano di Magra del 3/9/2014.

La garanzia rilasciata dalla Cassa di Risparmio della Spezia è, a sua volta, contro garantita da titoli in deposito di pari importo.

CONTO ECONOMICO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

2014

2013

Ricavi	8.980	13.423
Altri ricavi e proventi	<u>716.411</u>	<u>715.971</u>
	725.391	729.394

Commento: I Ricavi sono costituiti da prestazioni di servizi. Gli altri ricavi e proventi comprendono affitti per euro 610.788, altri ricavi per euro 3.000, l'utilizzo di risconti passivi di contributi in c/impianti a fronte degli ammortamenti dell'esercizio per euro 29.845, plusvalenze per euro 5, sopravvenienze attive per euro 72.733 ed abbuoni per euro 40.

B - COSTI ALLA PRODUZIONE

➤ La voce servizi comprende le seguenti spese:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prestazioni e servizi di terzi	3.451	5.152
Spese manutenzione	14.933	103.430
Assicurazioni	18.765	15.545
Compensi Amministratori	50.424	50.174
Compensi Sindaci	13.528	13.320
Contributi Inps Amministratori	4.684	4.230
Spese pubblicità	11.000	16.350
Spese legali	14.944	13.811
Spese telefoniche	1.617	2.105
Spese postali	225	376
Pasti e soggiorni	2.277	0
Spese per viaggi	2.055	0
Mensa	2.093	2.056
Spese formazione	0	62
Oneri bancari	5.198	4.356
Spese varie amm.ve	1.151	20
Rimborso indennità chilometriche	310	192

Altri servizi	5.974	11.454
Consulenza contenzioso tributario	3.120	17.940
Consulenze tecniche	0	2.080
Consulenze fiscali/amm.ve	<u>10.025</u>	<u>10.260</u>
	165.774	272.913

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
IMU	86.920	86.920
TASI	7.144	0
Imposta di registro	1.631	1.629
Diritti CCIAA	306	297
Altre imposte e tasse	516	7.062
Canale Lunense	4.736	4.618
Libri e giornali	325	299
Cancelleria	446	235
Sopravv. passive	103	0
Abbuoni	14	0
Altri oneri di gestione	<u>2.544</u>	<u>2.498</u>
	104.685	103.558

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Commento: Gli oneri finanziari (euro 34.853) si riferiscono ad interessi passivi su mutuo Banco S. Giorgio per euro 15.892 e ad interessi passivi v/la controllante Spedia per euro 18.961.

SITUAZIONE FISCALE

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

Le imposte correnti a carico dell'esercizio, ammontanti ad € 78.001, riguardano l'imposta Ires (€ 65.987) e l'imposta Irap (€ 12.014).

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	€. 50.424
Collegio Sindacale	€. 13.528

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 31/12/2014 il capitale della Società era ripartito in n. 25.000 quote, aventi un valore nominale di € 51,65.

La Spezia, 23/03/2015

Il Presidente del CdA

(Ing. Marco Zucca)

