

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Ai sensi delle disposizioni del codice civile in tema di bilancio si forniscono le informazioni seguenti ad integrazione di quelle espresse nei valori contabili di Stato Patrimoniale e Conto Economico.

Il bilancio al 31 dicembre 2014, è stato redatto in forma abbreviata non avendo superato i limiti previsti dall'art. 2435 bis C.C.

Nel fornire le informazioni richieste dal successivo comma 6 per l'esonero della Relazione sulla gestione, si precisa che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquisite e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al 4° comma dell'art. 2423 c.c..

Si precisa che la società non ha effettuato alcun raggruppamento di voci precedute dai numeri arabi come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c., né esistono inoltre elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di bilancio.

Il Bilancio è stato redatto conformemente al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, nel testo in vigore dopo le modifiche apportate dalla Riforma del diritto societario (D.Lgs. 17.01.2003 n. 6 e succ. modifiche) opportunamente integrate dai Principi contabili elaborati dal CNDCeR così come rivisti e aggiornati dai documenti "OIC". Il coordinamento e il passaggio dalla normativa precedente alle normative sopra citate è avvenuto sulla base delle indicazioni fornite dal documento "OIC 1".

Il Bilancio in esame si compone dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della presente Nota Integrativa che ne costituisce parte integrante.

La presente Nota Integrativa è stata conseguentemente redatta secondo quanto stabilito dal comma 5 del medesimo articolo e contiene tutte le informazioni complementari ritenute necessarie e sufficienti a fornire con chiarezza una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'esercizio. Il Bilancio sottoposto al Vostro esame ed approvazione, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

In conformità a quanto disposto dall'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, tutti gli importi indicati in Bilancio e nella Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro.

Ai fini comparativi e ai sensi dell'art. 2423 ter, comma 5, il Bilancio viene presentato indicando accanto ad ogni voce l'importo dell'anno precedente.

Si precisa che nessun elemento attivo o passivo appartiene a più voci dello schema di bilancio, che non si è preceduto ad alcun raggruppamento delle voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, e che non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Alcune voci precedute da numeri arabi sono state ulteriormente suddivise laddove il maggior dettaglio si è reso necessario al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Nota Integrativa Attivo

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni di cui all'art. 2426 C.C. e non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi al fine di soddisfare il principio della continuità economica dei bilanci per rendere gli stessi comparabili nei vari esercizi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'impresa tenendo altresì conto del principio generale della prevalenza della sostanza sulla forma nella rappresentazione in bilancio degli eventi di gestione.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'art. 2423 C.C. e al secondo comma dell'art. 2423 bis C.C.

Non sono stati contabilizzati utili non realizzati e si è tenuto conto dei rischi e delle perdite dell'esercizio, anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso, così che l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

I principi contabili a cui l'Organo Amministrativo ha fatto riferimento nella redazione del presente bilancio sono quelli compatibili con le norme di legge e che la CONSOB ha indicato come punto di riferimento per l'interpretazione del Codice Civile.

In particolare si è fatto riferimento ai documenti "OIC 1" che integrano e rivedono i principi contabili sino ad oggi emanati al fine di coordinarli alle modifiche normative introdotte.

I bilanci degli esercizi precedenti non presentavano rettifiche e/o accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie, pertanto non si è reso necessario procedere al cosiddetto "disinguinamento fiscale".

I criteri usati nelle valutazioni delle varie categorie di beni e nelle rettifiche di valore sono stati quelli dettati dal Codice Civile.

In linea di massima, salvo quanto espressamente specificato, è stato seguito il principio base del costo, inteso come complesso delle spese effettivamente sostenute per procurare i diversi fattori produttivi.

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati seguiti. I valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile e in conformità ai principi

contabili nazionali, nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni materiali

Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono iscritti tra le Immobilizzazioni al costo di acquisizione nel quale sono compresi gli oneri accessori di diretta imputazione esclusi gli oneri finanziari. Per le immobilizzazioni materiali le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene: macchine elettroniche d'ufficio 20%.

Non si registrano perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	24.385	24.385
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.192	12.192
Valore di bilancio	12.193	12.193
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.809	1.809
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	24.385	24.385
Ammortamento dell'esercizio	181	181
Totale variazioni	22.757	22.757
Valore di fine esercizio		
Costo	1.809	1.809
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	181	181
Valore di bilancio	1.628	1.628

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11 dell'articolo 2426 del Codice Civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

La voce comprende l'acquisto di terreni fabbricabili nonché degli immobili che risultano alla chiusura dell'esercizio non ancora venduti. Il decremento è dovuto alla vendita nel corso dell'esercizio degli immobili già terminati.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	3.057.291	(535.638)	2.480.718
Totale rimanenze	3.057.291	(535.638)	2.480.718

Attivo circolante: crediti

I crediti sono iscritti in bilancio al valore nominale, corrispondente al presumibile valore di realizzazione conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile, essendo gli stessi ritenuti tutti ragionevolmente e prudenzialmente esigibili nel corrente esercizio.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	57.960	11.440	69.400
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	271.858	20.264	292.122
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	205.820	(188.499)	17.321
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	535.638	(156.795)	378.843

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	378.843
Totale	378.843

Area geografica	Totale	
	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	69.400	69.400
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	292.122	292.122
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	17.321	17.321
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	378.843	378.843

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che non sono state effettuate operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attivo circolante: disponibilità liquide***Variazioni delle disponibilità liquide***

La voce Disponibilità Liquide esprime il saldo attivo al 31.12.2014 del conto corrente acceso presso la banca utilizzata dalla società.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	0	218.953	218.953
Totale disponibilità liquide	0	218.953	218.953

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e Risconti Attivi è costituita da risconti attivi calcolati tenendo conto dei costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	3.323	(2.580)	743
Totale ratei e risconti attivi	3.323	(2.580)	743

I risconti attivi si riferiscono a premi di assicurazione.

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle altre voci di bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Rimanenze	3.057.291	(576.573)	2.480.718
Crediti iscritti nell'attivo circolante	535.638	(156.795)	378.843
Disponibilità liquide	0	218.953	218.953
Ratei e risconti attivi	3.323	(2.580)	743

Oneri finanziari capitalizzati

Non sono stati imputati oneri finanziari nelle voci dello stato patrimoniale.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	10.000	-	-	-		10.000
Riserva legale	2.045	-	-	-		2.045
Altre riserve						
Utili (perdite) portati a nuovo	2.614	28.331	30.000	945		945
Utile (perdita) dell'esercizio	28.331	-	-	28.331	141.557	141.557
Totale patrimonio netto	42.990	-	-	-	141.557	154.547

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono state distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	10.000		-	-	-
Riserva legale	2.045	B	2.045	2.045	-
Altre riserve					
Utili (perdite) portati a nuovo	945	A, B, C	945	945	945
Totale	12.990		2.990	2.990	945
Quota non distribuibile			2.045		
Residua quota distribuibile			945		

Con riferimento alle voci di Patrimonio Netto presenti in Bilancio e sulla base di quanto previsto dal Documento OIC 1, si evidenziano di seguito le informazioni secondo la normativa fiscale, relative alle Riserve di Patrimonio:

- non vi sono riserve costituite da apporti dei soci;
- non vi sono riserve formate con accantonamento di utili in sospensione d'imposta (art. 47, co. 1 u.p. TUIR);
- non vi sono riserve formate con accantonamento di utili non in sospensione d'imposta (art. 47, co. 1 u.p. TUIR);
- non vi sono riserve di utili nate in periodi di trasparenza.

Non vi sono deduzioni effettuate solo fiscalmente, senza imputazione a Conto Economico, pertanto non vi è alcun vincolo di natura fiscale cui all'art. 109, co. 4, lett. B, alla distribuzione di eventuali riserve.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983 n. 72, così come anche 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.

Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al loro valore nominale, eventualmente rettificato in occasione di successive variazioni.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	2.343.482	400.000	2.743.482
Debiti verso banche	872.825	(872.825)	0
Debiti verso fornitori	338.733	(249.798)	88.935
Debiti tributari	8.378	47.204	55.582
Altri debiti	2.000	32.615	34.615
Totale debiti	3.565.418	(642.804)	2.922.614

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Totale debiti
Italia	2.922.614
Totale	2.922.614

Area geografica	Totale	
	Italia	
Debiti verso soci per finanziamenti	2.743.482	2.743.482
Debiti verso banche	-	0
Debiti verso fornitori	88.935	88.935
Debiti tributari	55.582	55.582
Altri debiti	34.615	34.615
Debiti	2.922.614	2.922.614

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nel corso dell'esercizio la società è ricorsa al finanziamento infruttifero da parte del socio per € 2.743.482,43=.

Ratei e risconti passivi

La voce Ratei e Risconti Passivi è costituita da ratei passivi calcolati tenendo conto dei costi di competenza di questo esercizio esigibili in quello successivo e da risconti passivi calcolati tenendo conto dei proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	37	28	9
Altri risconti passivi	0	3.715	3.715
Totale ratei e risconti passivi	37	3.743	3.724

I ratei passivi sono riferiti a spese condominiali per € 3.703,00 e a spese bancarie e postali per € 12,00. I risconti passivi si riferiscono a spese bancarie.

Nota Integrativa Conto economico

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice Civile.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi. Il valore della produzione è costituito essenzialmente dai ricavi conseguiti dalla vendita degli immobili costruiti e dalle prestazioni effettuate nel corso dell'esercizio per € 1.811.521,00 e altri ricavi e proventi per € 8.332,00.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	411000	1.894.521
Totale		1.894.521

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	1.894.521
Totale		1.894.521

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

I costi per acquisiti di beni e servizi sono rilevati in conto economico al netto delle rettifiche per resi, sconti, abbuoni e premi. I costi per materie prime riguardano l'acquisto di materie prime per la costruzione degli immobili; i costi per servizi comprendo costi per produzione di servizi, costi per intermediazione, consulenze da professionisti, costi per utenze e spese commerciali nonché per servizi bancari. I costi per godimento sono relativi al canone di noleggio attrezzature. La voce oneri diversi di gestione comprende imposte e tasse deducibili, costi diversi.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio relativi a interessi attivi maturati in conto corrente per € 79,21 e sconti finanziari per € 676,01.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi derivano da interessi di conto corrente sostenuti nel corso dell'esercizio e da interessi di mora corrisposti.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	10.944
Altri	800

Totale

11.744

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

Le imposte dell'esercizio sono imposte correnti, non si sono verificati fatti di gestione che abbiano generato imposte differite e imposte anticipate.

Nota Integrativa Altre Informazioni**RENDICONTO FINANZIARIO****Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto**

	ANNO	
	2014	2013
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	141.557,00	28.331,00
Imposte sul reddito	66.338,00	15.018,00
Interessi passivi/(interessi attivi)	10.989,00	11.005,00
(Dividendi)	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	218.884,00	54.354,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	-	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	181,00	4.877,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	181,00	4.877,00
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	576.573,00	- 2.005.794,00
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	- 11.440,00	14.610,00
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	- 249.798,00	265.317,00

Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	2.580,00	415,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	3.687,00	- 63,00
Altre variazioni del capitale circolante netto	600.849,00	1.782.189,00

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn **922.451,00** **56.674,00**

Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	- 10.989,00	- 11.005,00
(Imposte sul reddito pagate)	- 19.134,00	- 9.249,00
Dividendi incassati	-	-
Utilizzo dei fondi	-	-

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche **- 30.123,00** **- 20.254,00**

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) **1.111.393,00** **95.651,00**

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	10.384,00	-
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	10.384,00	-
Immobilizzazioni immateriali	-	-
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie	-	-
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività Finanziarie non immobilizzate	-	-
(Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	10.384,00	-

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	- 872.825,00	- 60.651,00
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	- 30.000,00	- 35.000,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)-	902.825,00	- 95.651,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	218.952,00	-
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2014	-	-
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2014	218.952,00	-

Compensi amministratori e sindaci

Si precisa che per la società non vengono corrisposti compensi agli amministratori e non è presente l'organo di revisione legale dei conti.

Categorie di azioni emesse dalla società

La società non ha emesso azioni.

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società non è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento.

La società non possiede, neppure per interposta persona, né ha ceduto o acquistato nel corso dell'esercizio, né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

La società non è interessata ai punti 6bis e da 19 a 22-ter dell'art. 2427 C.C.; per quanto disposto dal n. 22 dell'art. 2427 C.C. si precisa che la società ha posto in essere operazioni con parti correlate a normali condizioni di mercato. La società non possiede, neppure per interposta persona, né a ceduto o acquistato nel corso dell'esercizio, né azioni proprie né azioni o quote in società controllanti. Per quanto riguarda l'ammontare dei proventi da partecipazione diversi dai dividendi (n. 11 art 2427 C.C.) la società non ha conseguito alcun tipo di provento da partecipazione diverso dai dividendi. Nell'esercizio la società non ha effettuato operazioni di acquisto di titoli con obbligo di retrocessione a termine (operazioni pronto contro termine). Non sono stati imputati oneri finanziari (n. 8 art. 2427 C.C.) nelle voci dello stato patrimoniale.

Nota Integrativa parte finale

Signor Socio, confermiamo che il presente Bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Si invita pertanto ad approvare il progetto di Bilancio al 31/12/2014 e a portare a nuovo l'utile di € 141.556,52.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.