

# SANT'ANDREA SERVIZI SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	PIAZZA MAZZINI 12 - 47832 SAN CLEMENTE (RN)
<b>Codice Fiscale</b>	03611150404
<b>Numero Rea</b>	FC 000000300601
<b>P.I.</b>	03611150404
<b>Capitale Sociale Euro</b>	50.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' a responsabilita' limitata
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	429901
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	7.795.256	7.596.658
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	387.995	402.414
imposte anticipate	23.865	23.865
<b>Totale crediti</b>	<b>411.860</b>	<b>426.279</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>8.207.116</b>	<b>8.022.937</b>
D) Ratei e risconti	1.162	177
<b>Totale attivo</b>	<b>8.208.278</b>	<b>8.023.114</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	50.000	50.000
IV - Riserva legale	4.121	4.071
VI - Altre riserve	3.917	2.967
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	623	1.000
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>58.661</b>	<b>58.038</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.834.240	3.650.189
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.297.305	4.306.073
<b>Totale debiti</b>	<b>8.131.545</b>	<b>7.956.262</b>
E) Ratei e risconti	18.072	8.814
<b>Totale passivo</b>	<b>8.208.278</b>	<b>8.023.114</b>

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	36.745	37.057
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	198.598	197.361
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	198.598	197.361
Totale valore della produzione	235.343	234.418
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.355	19.618
7) per servizi	27.924	25.159
14) oneri diversi di gestione	8.745	7.015
Totale costi della produzione	51.024	51.792
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	184.319	182.626
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	176.505	169.698
Totale interessi e altri oneri finanziari	176.505	169.698
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(176.505)	(169.698)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	7.814	12.928
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	7.191	6.632
imposte differite e anticipate	0	5.296
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	7.191	11.928
21) Utile (perdita) dell'esercizio	623	1.000

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

### **PREMESSA**

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

Stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, C.C.:

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE.

I dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro (oppure sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento).

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;

i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;

gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;

la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;

non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;

la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;

non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale (oppure: gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono stati evidenziati).

la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 6, del codice civile:

non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

## **Relazione sulla attività svolta**

Nell'espletare un atto dovuto sono ad illustrarle brevemente l'attività della società. L'attività della società è rivolta, quale soggetto attuatore, a dare esecuzione agli accordi di pianificazione stabiliti nell'accordo di programma in variante al P.R.G. del Comune di San Clemente, per la realizzazione del parco delle attività economiche della Valconca; pertanto l'attività ha ad oggetto l'acquisizione, la lottizzazione, l'urbanizzazione e la vendita di aree per insediamenti produttivi industriali ed artigianali nonché per la creazione di infrastrutture e servizi per favorire l'insediamento di aziende nei territori suddetti rientranti nella previsione dell'Accordi territoriale zona industriale S. Andrea in Casale di San Clemente.

Nel corso dell'ultimo anno, Il consiglio comunale il 13 luglio ha adottato la delibera di variante al PUA come conseguenza del fatto che le società interessate all'acquisto dei terreni hanno indicato, in larga massima, le caratteristiche e la localizzazione dei lotti di terreno di loro interesse; al fine di creare le condizioni per l'incontro di domanda e offerta, è necessario attivare le modifiche al piano attuativo approvato per quanto attiene la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento numero due e numero tre, con le procedure di cui all'articolo quattro comma uno delle norme tecniche del piano. La società ha avviato il procedimento amministrativo, nel rispetto dei criteri di pubblicità, per la vendita ed assegnazione delle aree alle imprese interessate. Con la pubblicazione dell'avviso di assegnazione sono pervenute delle manifestazioni d'interesse con la sottoscrizione di un preliminare di assegnazione con la società ISOLCASA; negli ultimi mesi del 2017 e i primi mesi del 2018 si è raggiunto un accordo transattivo con le sig.re Rossi e Lilla; un accordo con l'istituto di credito Banca Valconca. Nei prossimi mesi verrà firmata la convenzione con il Comune, si approverà il progetto di urbanizzazione e poi si daranno avvio a stralci funzionali, verrà rogitato con la società ISOLCASA il lotto 2.2.; si firmerà il preliminare con la società PENTACHEM per il lotto 2.3; si completeranno l'iter amministrativo delle varie assegnazioni dell'UMI 2.

In merito alla realizzazione del Cogeneratore come si era già accennato nell'assemblea del 05.08.2016 la società Berica Impianti (società che ha realizzato il cogeneratore) con atto di Citazione ha chiamato in giudizio La società Sant'Andrea servizi per il pagamento dei € 980.000,00;

in data 04.01.2017 la regione comunica l'avvio della procedura di revoca del contributo concesso; la società Sant'Andrea si costituisce in giudizio chiamando geom. Pula come RUP e la Regione; la prima udienza è già avvenuta il 06.06.2017. Il giudice ha nominato il CTU e nella prossima udienza del 27.04.2018 verranno nominati i consulenti di parte, sarà mia cura tenere informati i soci dell'evolversi della situazione. Come illustrato precedentemente il bilancio per il 2017 si chiude in leggero utile così come gli esercizi 2015 e 2016. La società ha approvato il piano economico Finanziario per gli anni 2017, 2018 e 2019 che ha la sua sostenibilità con previsioni di assegnazione di aree in parte già avvenuto e nei prossimi con la stipula dei contratti di assegnazione con le singole società e l'introito dei corrispettivi di vendita nel rispetto delle clausole contrattuali che garantiscono continuità alla società

La Società terrà costantemente informati i soci sullo sviluppo delle questioni sopra illustrate.

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile.

### **B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene. Per il primo anno di entrata in funzione del bene le aliquote sono state ridotte del 50% in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Il costo d'acquisto è ridotto per perdite durevoli di valore, nell'ipotesi in cui le società partecipate abbiano sostenuto perdite e non si possa prevedere, nell'immediato futuro, che le stesse produrranno utili tali da assorbire le perdite stesse. Al contrario si provvederà a ripristinare il valore originario delle stesse nel caso in cui, nei prossimi esercizi, vengano meno le motivazioni della svalutazione.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C) I - Rimanenze

#### Materie prime, sussidiarie e di consumo; Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;

#### Prodotti finiti e merci (art. 2427, nn. 1 e 4; art. 2426, nn. 9, 10 e 12)

Le rimanenze sono iscritte al **costo di acquisto** aumentato dei costi di diretta imputazione.

### C) II - Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

#### Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

#### Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi

#### Imposte

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le imposte differite, invece, non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga.

Attualmente la quota parte dei crediti per imposte anticipate, che derivano da perdite fiscali riportabili, è pari a Euro 23.865,38 ed è iscritta in bilancio in quanto esi-ste la ragionevole certezza del recupero, tramite l'esistenza di adeguati redditi imponibili futuri.

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio comprendono imposte correnti irap per euro 7.191,00.

ires	
irap	7.191,00
imposte anticipate	
imposte differite	
	-----
Tot. Imposte	7.191,00

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

### **Attivo circolante**

#### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Si precisa che nessun credito iscritto nell'attivo di bilancio è di durata residua superiore a 5 anni.

I crediti presenti nell'attivo circolante comprendono crediti esigibili entro l'esercizio successivo e crediti esigibili oltre l'esercizio successivo.

I crediti esigibili entro l'esercizio successivo sono:

depositi cauzionali sui contratti per euro 50;

crediti verso clienti per euro 334.625,00;

crediti per fatture da emettere euro 49.229,00

crediti per imposta IRAP euro 1.534,00;

crediti per IVA euro 2.557,00

i crediti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

crediti per imposte anticipate per euro 23.865,00;

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Debiti

Si precisa che nessun debito iscritto nel passivo del bilancio è di durata residua superiore a 5 anni.

I debiti iscritti in bilancio comprendono debiti esigibili entro l'esercizio successivo e debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.

Tra i debiti esigibili entro l'esercizio successivo annoveriamo:

debiti verso banche per euro 3.782.736,00;

debiti verso fornitori per euro 5.040,00;

debiti verso soci per finanziamento euro 20.038,00

debiti verso erario per euro 26.214,00;

debiti per cauzioni ricevute per euro 212,00;

I debiti esigibili oltre l'esercizio successivo comprendono:

debiti per oneri di urbanizzazione del lotto edificabile ceduto in data 30/12/2011 per euro 91.755,00;

debiti verso fornitori per euro 4.205.550,00.

I ratei passivi comprendono i debiti per imposta IMU degli anni 2014, 2015, 2016 e 2017 per Euro 18.072,00

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	20.038	20.038
Debiti verso banche	3.782.736	3.782.736
Debiti verso fornitori	4.210.590	4.210.590
Debiti tributari	26.213	26.213
Altri debiti	91.967	91.967
<b>Debiti</b>	<b>8.131.544</b>	<b>8.131.545</b>

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	
<b>Ammontare</b>	3.782.736	3.782.736	8.131.545

I debiti verso la Banca Popolare Valconca di € 3.619.179,00 sono garantiti da ipoteca sui terreni di proprietà della società.



## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **Proventi e oneri finanziari**

#### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

Nell'esercizio sono stati capitalizzati, in aggiunta al conto rimanenze, interessi passivi per euro 176.505,00 pagati su finanziamenti relativi all'acquisto dei terreni rientranti nell'UMI 2, parte della UMI 1 e la quasi totalità della UMI 3.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

	Amministratori	Sindaci
Compensi	8.000	1.040

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Il compenso dell'amministratore per l'anno 2017 ammonta ad euro 8.000,00

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale che ammontano ad euro 1.040,00.

## **Nota integrativa, parte finale**

### *CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE*

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio si propone di destinarlo a riserva.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2017 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata. Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

San Clemente, 31 marzo 2018

L'amministratore Unico

(Zeccherini Giancarlo)

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Maioli Gianluca professionista incaricato dal legale rappresentante della società alla presentazione della pratica attesta, ai sensi dell'art. 31, comma 2 quinquies della legge 340/2000, che il presente documento informatico è conforme all'originale depositato presso la società.

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale, tramite la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini autorizzata con provv. prot. n. 70586 del 14/12/2016 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.*