

INTERPORTO SERVIZI SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	VIA INNSBRUCK - 38121 TRENTO (TN)
Codice Fiscale	01296290222
Numero Rea	TN 000000128385
P.I.	01296290222
Capitale Sociale Euro	6.120.000 i.v.
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	INTERBRENNERO SPA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	INTERBRENNERO SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	2.466.406	2.561.516
III - Immobilizzazioni finanziarie	183	183
Totale immobilizzazioni (B)	2.466.589	2.561.699
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.116.890	10.116.890
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	592.819	264
Totale crediti	592.819	264
IV - Disponibilità liquide	47.853	1.198.616
Totale attivo circolante (C)	10.757.562	11.315.770
D) Ratei e risconti	11.313	19.476
Totale attivo	13.235.464	13.896.945
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.120.000	6.120.000
III - Riserve di rivalutazione	2.228.149	2.228.149
IV - Riserva legale	206.698	141.091
VI - Altre riserve	210.079	210.081
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.914.104)	(3.160.646)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(249.073)	1.312.146
Totale patrimonio netto	6.601.749	6.850.821
B) Fondi per rischi e oneri	584.993	612.319
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	451.100	836.131
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.597.622	5.597.674
Totale debiti	6.048.722	6.433.805
Totale passivo	13.235.464	13.896.945

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	139.525	3.449.991
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	(1.255.178)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(1.255.178)
5) altri ricavi e proventi		
altri	4.752	13.075
Totale altri ricavi e proventi	4.752	13.075
Totale valore della produzione	144.277	2.207.888
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	4
7) per servizi	124.742	137.223
8) per godimento di beni di terzi	0	716
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	95.110	95.110
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	95.110	95.110
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	100.198
Totale ammortamenti e svalutazioni	95.110	195.308
14) oneri diversi di gestione	94.761	92.323
Totale costi della produzione	314.613	425.574
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(170.336)	1.782.314
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9.100	1.015
Totale proventi diversi dai precedenti	9.100	1.015
Totale altri proventi finanziari	9.100	1.015
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	115.035	183.023
Totale interessi e altri oneri finanziari	115.035	183.023
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(105.935)	(182.008)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(276.271)	1.600.306
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	128	405.190
imposte differite e anticipate	(27.326)	(117.030)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(27.198)	288.160
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(249.073)	1.312.146

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa

Signori Soci,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile e ai principi contabili nazionali emanati dall'OIC.

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;
- la rilevazione e la presentazione della voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- 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 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;
- a seguito della modifica dello schema di conto economico di cui all'art. 2425 c.c. a partire dall'01.01.2016, ed in particolare dell'eliminazione della parte straordinaria (voci E20 ed E21), i proventi e i ricavi di natura straordinaria presenti nel bilancio 2015 sono stati riclassificati nella parte ordinaria del bilancio al fine di rendere il bilancio 2015 comparabile con quello del 2016; nello specifico, i proventi straordinari sono stati riclassificati nella voce A5 mentre gli oneri straordinari sono stati riclassificati nella voce B14;
- l'entrata in vigore dall'01.01.2016 dei nuovi principi contabili nazionali emanati dall'OIC non ha avuto alcun impatto sul bilancio dell'esercizio; la società ha potuto mantenere 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;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale;
- il bilancio è stato redatto in forma abbreviata ex art. 2435 bis c.c. non avendo superato, per due esercizi consecutivi, i limiti dimensionali previsti dalla norma stessa;
- la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile. In particolare si precisa che:

- 1) non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- 2) 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. La società è controllata da Interbrennero Spa che ne detiene il 54,78% del capitale sociale.

Attività svolta

La società, durante l'esercizio, ha proseguito l'attività di gestione immobiliare in particolare attraverso la locazione degli immobili acquisiti a seguito della fusione per incorporazione della partecipata Weinwelt Italia srl e degli immobili acquisiti nel 2009 da Intergross.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente proseguendo nei modi ordinari. I ricavi dell'esercizio derivano dalla locazione di parte dei magazzini compresi nei lotti 4 e 6.

Durante l'esercizio non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

Si segnala che a partire dall'anno di imposta 2015 e per il triennio 2015-2017 la società ha aderito, con la controllante Interbrennero spa, alla tassazione di gruppo di cui all'art. 117 TUIR. Conseguentemente la controllante provvederà ad assolvere l'ires per conto della società che esporrà il debito per l'ires di competenza tra i debiti verso controllante anziché tra i debiti tributari.

Criteria di valutazione applicati

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono quelli previsti dal Codice civile e tengono conto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

B) I - Immobilizzazioni Immateriali

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte/valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

L'immobilizzazione, che alla data di chiusura dell'esercizio sia durevolmente di valore inferiore, è corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

B) II - Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene, ad eccezione di quei cespiti il cui valore è stato rivalutato in base a disposizioni di legge.

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 dei cespiti le aliquote sono ridotte del 50% in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati e costruzioni leggere	da 3% a 10%
Impianti, macchinario	da 10% a 20%
Attrezzature industriali e commerciali	da 10% a 33%
Altri beni:	
Automezzi e mezzi di trasporto interno	da 15% a 30%
Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati	da 12% a 30%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Le immobilizzazioni materiali in corso e gli anticipi a fornitori sono iscritti nell'attivo sulla base del costo sostenuto comprese le spese direttamente imputabili.

B) III - Immobilizzazioni Finanziarie

Partecipazioni valutate al costo

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte fra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione (art. 2426 n. 1) comprensivo degli oneri accessori.

C) Attivo Circolante

C) I - Rimanenze

Merci

Sono costituite dai fabbricati acquistati da Intergross srl nel corso 2009, valutati al costo di acquisto oltre agli oneri accessori afferenti, tra cui vanno segnalati i rimborsi di costi sostenuti da Interporto Servizi S.p.A. e versati al Consorzio Intergross S.r.l. per la copertura dei costi di funzionamento durante il periodo di edificazione dei fabbricati stessi.

C) II - Crediti

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 2435 bis c.c. che consente di valutare i crediti al valore di presumibile realizzo corrispondente alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

C) III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La società non detiene attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. Costituiscono quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Debiti

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 2435 bis c.c. che consente di valutare i debiti in base al valore nominale (o di estinzione).

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. Costituiscono quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

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.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Imposte

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte differite calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio. Le differenze sono originate principalmente da costi imputati per competenza all'esercizio, la cui deducibilità fiscale è riconosciuta nei successivi esercizi.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	3.328.596	183	3.328.779
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	767.080		767.080
Valore di bilancio	2.561.516	183	2.561.699
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	95.110		95.110
Totale variazioni	(95.110)	-	(95.110)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.328.596	183	3.328.779
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	862.190		862.190
Valore di bilancio	2.466.406	183	2.466.589

La voce "immobilizzazioni immateriali" comprende:

- Terreni e fabbricati per un valore netto contabile di euro 2.458.337. Trattasi degli immobili siti in zona interportuale a Trento compresi nel lotto 4;
- Impianti e macchinari per un valore netto contabile di euro 8.069. Trattasi di un impianto elettrico presente nei magazzini del lotto 4.

Le variazioni intervenute nell'esercizio si riferiscono esclusivamente agli ammortamenti dell'anno.

Le immobilizzazioni finanziarie si riferiscono ad una partecipazione di assoluta minoranza nella Cassa Rurale di Lavis Valle di Cembra. Non ci sono state variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze di merci si riferiscono agli immobili detenuti nell'area interportuale di Trento compresi nel lotto 6 e non hanno registrato alcuna variazione rispetto all'esercizio precedente.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito si riporta il dettaglio delle variazioni intervenute nei crediti con scadenza entro i 12 mesi successivi. Non ci sono crediti con scadenza oltre i 12 mesi.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	-	17.373	17.373	17.373
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	264	555.751	556.015	556.015
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	-	18.927	18.927	18.927
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	504	504	504
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	264	592.555	592.819	592.819

I crediti verso clienti sono rappresentati da crediti di natura commerciale relativi alla locazione degli immobili compresi nei lotti 6 e 4..

La voce "crediti verso controllante esigibili entro l'esercizio successivo" comprende le ritenute su interessi attivi cedute alla controllante per effetto dell'adesione alla tassazione di gruppo ex art. 117 TUIR, un finanziamento fruttifero di interessi per complessivi euro 510.000, crediti di natura commerciale per euro 43.659.

I crediti tributari si riferiscono a credito IRAP per l'intero ammontare.

Gli altri crediti sono relativi ad anticipi a fornitori.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	17.373
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	556.015
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	18.927
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	504
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	592.819

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.198.392	(1.150.734)	47.658
Denaro e altri valori in cassa	224	(29)	195
Totale disponibilità liquide	1.198.616	(1.150.763)	47.853

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	19.476	(8.163)	11.313
Totale ratei e risconti attivi	19.476	(8.163)	11.313

Si tratta di costi per assicurazioni e commissioni bancarie di competenza di esercizi futuri.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Di seguito si illustrano le variazioni intervenute nelle poste del Patrimonio netto.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	6.120.000	-	-		6.120.000
Riserve di rivalutazione	2.228.149	-	-		2.228.149
Riserva legale	141.091	65.607	-		206.698
Altre riserve					
Riserva straordinaria	210.081	-	-		210.081
Totale altre riserve	210.081	-	-		210.079
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.160.646)	-	(1.246.542)		(1.914.104)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.312.146	-	1.312.146	(249.073)	(249.073)
Totale patrimonio netto	6.850.821	65.607	65.604	(249.073)	6.601.749

Fondi per rischi e oneri

Di seguito si illustrano le variazioni intervenute nel fondo imposte differite.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	612.319
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	612.319	612.319
Utilizzo nell'esercizio	27.326	27.326
Valore di fine esercizio	-	584.993

Il fondo imposte differite accoglie le imposte differite afferenti il disavanzo di fusione emerso a seguito della fusione per incorporazione di Weinwelt Italia srl in Interporto Servizi spa del 2008. Il disavanzo, al lordo delle imposte differite, è stato imputato ai fabbricati strumentali detenuti nell'area interportuale iscritti nelle immobilizzazioni materiali. Il fondo imposte differite è stato ridotto per effetto della quota parte dell'ammortamento civilistico non dedotta fiscalmente e per la riduzione delle aliquote delle imposte sui redditi previste dalla L. 208/2015 a partire dall'01.01.2017.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	5.956.574	(20.974)	5.596.329	339.270	5.596.330
Debiti verso fornitori	33.455	(12.429)	21.026	21.026	-
Debiti verso controllanti	359.110	(324.701)	34.409	33.117	1.292
Debiti tributari	63.478	(41.593)	32.996	21.885	-
Altri debiti	21.188	14.614	35.802	35.802	-
Totale debiti	6.433.805	(385.083)	6.048.722	451.100	5.597.622

La voce "debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo" è rappresentata da aperture di credito in conto corrente.

La voce "debiti verso banche esigibile oltre l'esercizio successivo" comprende una sovvenzione ipotecaria e quattro mutui (tre chirografari e uno ipotecario), tutti con scadenza 31.03.2019.

La voce "debiti verso controllante esigibili entro l'esercizio successivo" comprende il canone annuale di euro 51 per la cessione del diritto di superficie edificato nel 1991-1993 e il debito commerciale relativo a canoni di locazione. La voce "debiti verso controllante esigibili oltre l'esercizio successivo" comprende le quote di canone per la cessione del diritto di superficie prima citato, con scadenza oltre il 2017.

La voce "debiti tributari" si riferisce a debiti per tributi locali (IMU/IMIS) e a debiti IVA.

La voce "altri debiti" si riferisce a depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione attivi e a spese condominiali.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti iscritti nel bilancio si riferiscono a posizioni verso soggetti italiani.

Area geografica	NORD ITALIA	Totale
Debiti verso banche	5.935.600	5.596.329
Debiti verso fornitori	21.026	21.026
Debiti verso imprese controllanti	34.409	34.409
Debiti tributari	21.885	32.996
Altri debiti	35.802	35.802
Debiti	6.048.722	6.048.722

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

La società presenta debiti bancari assistiti da garanzia ipotecaria per complessivi euro 4.726.979.

Le ipoteche gravano sui beni di cui al lotto 6 iscritti nelle rimanenze finali di merci e sui beni di cui al lotto 4 (ex magazzini Weinwelt) iscritti nelle immobilizzazioni materiali.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	4.726.979	4.726.979	869.350	5.596.329
Debiti verso fornitori	-	-	21.026	21.026
Debiti verso controllanti	-	-	34.409	34.409
Debiti tributari	-	-	32.996	32.996
Altri debiti	-	-	35.802	35.802

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Totale debiti	4.726.979	4.726.979	993.583	6.048.722

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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.

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
RICAVI DA LOCAZIONE	139.525
Totale	139.525

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
NORD ITALIA	139.525
Totale	139.525

Costi della produzione

Di seguito si fornisce il dettaglio delle voci contenute nei costi della produzione.

- B7: costi per servizi. Tale voce comprende costi per manutenzioni dei fabbricati e spese condominiali per euro 43.306, consulenze e prestazioni amministrative, legali e notarili per euro 53.807, costi per organi societari per euro 16.432, commissioni bancarie per euro 6.565, utenze, assicurazioni e altre spese generali per i residui euro 4.632;
- B10: ammortamenti. Tale voce si riferisce per euro 94.756 agli ammortamenti dei fabbricati iscritti tra le immobilizzazioni e agli ammortamenti degli impianti per i residui euro 353;
- B14: oneri diversi di gestione. Tale voce comprende imposte e tasse per euro 62.015, di cui euro 56.366 per imis, perdite su crediti per euro 32.330 e sopravvenienze passive per euro 416.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione degli interessi passivi e degli oneri finanziari iscritti in bilancio al termine dell'esercizio.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	115.035
Totale	115.035

La voce C17) comprende:

- Interessi passivi bancari per euro 6.250;
- Interessi su mutui per euro 107.123;
- Commissione di messa a disposizione provvista per euro 1.661.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non vi sono proventi di entità o incidenza eccezionali.

Non vi sono costi di entità o incidenza eccezionali.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società non ha dipendenti.

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

	Sindaci
Compensi	16.432

L'amministratore unico ha rinunciato al proprio compenso per l'anno 2016.

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
AZIONI ORDINARIE	12.000.000	6.120.000
Totale	12.000.000	6.120.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Garanzie	14.100.000
di cui reali	14.100.000

Le garanzie reali ammontano nel complesso a euro 14.100.000 e si riferiscono ad ipoteche a garanzia di finanziamenti bancari.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Di seguito si espongono le operazioni realizzate con la controllante Interbrennero spa nel corso dell'esercizio. Le stesse sono state concluse a normali condizioni di mercato ma si ritiene comunque utile precisarne importo e natura al fine di una corretta e completa informativa di bilancio.

Voci dello stato patrimoniale

Crediti verso controllante: tale voce comprende:

- Finanziamento fruttifero di interessi: euro 510.000
- Crediti per canoni di locazione: euro 43.659
- Crediti per ritenute su interessi attivi cedute al consolidato fiscale: euro 2.356

Debiti verso controllante: tale voce comprende:

- Debiti per prestazioni di servizi: euro 33.066.

Voci del conto economico

Ricavi da locazioni: euro 43.159;

Costi per servizi amministrativi: euro 27.025;

Interessi attivi su finanziamento soci: euro 500.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale la cui conoscenza è utile per una valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della società in quanto espongono la società a rischi considerati significativi ovvero consentono di generare per la stessa benefici considerati significativi.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che non siano stati recepiti nei valori di bilancio.

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

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività di direzione e coordinamento della Società è esercitata da Interbrennero S.p.A., società avente sede in Trento, via Innsbruck C.F00487520223, Capitale Sociale Euro 13.818.933 i cui dati degli ultimi due bilanci approvati vengono di seguito riportati. Si precisa che i ricavi e costi straordinari esposti nei bilanci fino al 2015 sono stati riclassificati nella parte ordinaria del bilancio al fine di adattare gli stessi ai nuovi schemi di bilancio in vigore dal 01.01.2016.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2015	31/12/2014
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
B) Immobilizzazioni	48.345.712	57.912.878
C) Attivo circolante	15.907.831	6.180.684
D) Ratei e risconti attivi	94.946	80.988
Totale attivo	64.348.489	64.174.550
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	13.818.933	13.818.933
Riserve	43.678.293	45.312.019
Utile (perdita) dell'esercizio	(220.328)	(1.633.726)

Totale patrimonio netto	57.276.898	57.497.226
B) Fondi per rischi e oneri	153.210	153.230
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	555.518	521.905
D) Debiti	6.326.268	5.965.306
E) Ratei e risconti passivi	36.589	36.883
Totale passivo	64.348.483	64.174.550

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2015	31/12/2014
A) Valore della produzione	2.856.010	2.849.347
B) Costi della produzione	3.461.908	3.846.326
C) Proventi e oneri finanziari	(233.914)	(238.495)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	511.424	(403.240)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(108.060)	(4.988)
Utile (perdita) dell'esercizio	(220.328)	(1.633.726)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla copertura della perdita dell'esercizio, *l'amministratore unico* rinvia ogni decisione all'assemblea soci.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e dalla Nota integrativa, chiude con una perdita di euro 249.073 che si propone di rimandare a nuovo.

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Trento, 16 marzo 2017

L'Amministratore Unico
F.to Paolo Duiella

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto dott. Maurizio Postal, ai sensi dell'art. 31, comma 2 quinquies della L. 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.