

INTERPORTO SERVIZI SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	2.289.323	2.385.331
III - Immobilizzazioni finanziarie	300.003	400.183
Totale immobilizzazioni (B)	2.589.326	2.785.514
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.116.890	10.116.890
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.476	17.735
Totale crediti	18.476	17.735
IV - Disponibilità liquide	30.518	43.734
Totale attivo circolante (C)	10.165.884	10.178.359
D) Ratei e risconti	1.270	6.000
Totale attivo	12.756.480	12.969.873
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	206.698
VI - Altre riserve	210.081	210.080
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.402.536)	(2.163.178)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(152.262)	(239.358)
Totale patrimonio netto	6.210.130	6.362.391
B) Fondi per rischi e oneri	544.678	569.062
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.000.484	440.850
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.188	5.597.570
Totale debiti	6.001.672	6.038.420
Totale passivo	12.756.480	12.969.873

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	146.750	141.221
5) altri ricavi e proventi		
altri	17.076	956
Totale altri ricavi e proventi	17.076	956
Totale valore della produzione	163.826	142.177
B) Costi della produzione		
7) per servizi	96.537	108.956
8) per godimento di beni di terzi	22	22
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	96.008	96.008
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	96.008	96.008
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	30.744
Totale ammortamenti e svalutazioni	96.008	126.752
14) oneri diversi di gestione	45.061	60.467
Totale costi della produzione	237.628	296.197
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(73.802)	(154.020)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	0	10.143
altri	7.933	14
Totale proventi diversi dai precedenti	7.933	10.157
Totale altri proventi finanziari	7.933	10.157
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	109.353	110.940
Totale interessi e altri oneri finanziari	109.353	110.940
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(101.420)	(100.783)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(175.222)	(254.803)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.424	486
imposte differite e anticipate	(24.384)	(15.931)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(22.960)	(15.445)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(152.262)	(239.358)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- 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. Essa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e conto economico secondo l'ordine in cui le relative sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Cambiamenti di principi contabili

Nell'esercizio non ci sono stati cambi di principi contabili rispetto all'esercizio precedente.

Correzione di errori rilevanti

Non si è reso necessario procedere alla correzione di errori rilevanti derivanti da esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento.

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.

Criteri 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.

Crediti Immobilizzati

I crediti immobilizzati si riferiscono a finanziamenti fruttiferi a favore della controllante e sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

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.

Altre informazioni

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.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti ed è controllata da Interbrennero Spa che ne detiene il 54,78% del capitale.

Si segnala che, a partire dall'anno di imposta 2015, 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.

La PAT, con deliberazione n. 1622 di data 07 settembre 2018 della Giunta Provinciale ha impartito alla propria controllata Patrimonio del Trentino spa di procedere all'acquisizione della società. L'operazione che doveva concludersi entro il 31/12/18 è tutt'ora in corso e non si ha notizia della valutazione che l'acquirente proporrà ai soci di Interporto Servizi spa.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'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	400.183	3.728.779
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	958.198		958.198
Valore di bilancio	2.385.331	400.183	2.785.514
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	96.008		96.008
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	180	180
Altre variazioni	-	(100.000)	(100.000)
Totale variazioni	(96.008)	(100.180)	(196.188)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.328.596	300.003	3.628.599
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.054.206		1.054.206
Valore di bilancio	2.289.323	300.003	2.589.326

La voce "immobilizzazioni materiali" comprende:

- Terreni e fabbricati per un valore netto contabile di euro 2.278.161. Trattasi degli immobili siti in zona interportuale a Trento compresi nel lotto 4;
- Impianti e macchinari per un valore netto contabile di euro 7.362. Trattasi di un impianto elettrico presente nei magazzini del lotto 4;
- Mobili e arredi per un valore netto contabile di euro 3.800.

Le immobilizzazioni finanziarie si riferiscono, quanto ad euro 3, ad una partecipazione di assoluta minoranza nella Cassa Rurale di Lavis Valle di Cembra e, quanto a euro 300.000, al finanziamento fruttifero di interessi concesso alla controllante Interbrennero spa.

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	2.759	5.362	8.121	8.121
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	12.643	(2.353)	10.290	10.290
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.166	(2.100)	66	66
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	167	(167)	-	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.735	742	18.476	18.477

I crediti verso clienti sono rappresentati da crediti di natura commerciale relativi alla locazione degli immobili compresi nei lotti 6 e 4. Il fondo svalutazione crediti di euro 30.744 appostato nel bilancio 2017 è stato interamente utilizzato a seguito dello stralcio integrale del relativo credito.

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 per euro 2.361 e altri crediti per euro 7.929.

I crediti tributari si riferiscono a crediti derivanti dal modello 770 anno 2017 per ritenute IRPEF su lavoro autonomo.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.121	8.121
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	10.290	10.290
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	66	66
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	18.477	18.476

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	43.581	(13.174)	30.407
Denaro e altri valori in cassa	153	(42)	111
Totale disponibilità liquide	43.734	(13.216)	30.518

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	6.000	(4.730)	1.270
Totale ratei e risconti attivi	6.000	(4.730)	1.270

Si tratta di costi relativi a 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	206.698	-	-		206.698
Altre riserve					
Riserva straordinaria	210.080	2	-		210.082
Totale altre riserve	210.080	2	-		210.081
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.163.178)	(239.358)	-		(2.402.536)
Utile (perdita) dell'esercizio	(239.358)	-	(239.358)	(152.262)	(152.262)
Totale patrimonio netto	6.362.391	(239.356)	(239.358)	(152.262)	6.210.130

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	569.062	569.062
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	24.384	24.384
Totale variazioni	(24.384)	(24.384)
Valore di fine esercizio	544.678	544.678

Il fondo imposte differite accoglie le imposte differite relative al disavanzo 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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La società non ha personale dipendente.

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	5.938.940	(38)	5.938.902	5.938.902	-
Debiti verso fornitori	24.502	(1.349)	23.153	23.153	-
Debiti verso controllanti	35.849	(34.610)	1.239	51	1.188
Debiti tributari	19.704	2.985	22.689	22.689	-
Altri debiti	19.425	(3.736)	15.689	15.689	-
Totale debiti	6.038.420	(36.748)	6.001.672	6.000.484	1.188

La voce "debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo" oltre alle aperture di credito in conto corrente accoglie anche una sovvenzione ipotecaria e quattro mutui (tre chirografari e uno ipotecario), con scadenza 31.03.2019, che nell'esercizio precedente risultavano tra i debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo. In vista della programmata acquisizione delle azioni della società da parte di Patrimonio del Trentino spa, si è formalmente chiesto alle banche creditrici di prorogare al 31/12/2019 l'accordo "bullet" stipulato nel marzo 2015. La voce "debiti verso controllante" si riferisce al canone per la cessione del diritto di superficie edificato nel 1991-1993 suddiviso nella parte esigibile entro l'esercizio successivo e nella parte esigibile oltre l'esercizio successivo.

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	5.938.902	5.938.902
Debiti verso fornitori	23.153	23.153
Debiti verso imprese controllanti	1.239	1.239
Debiti tributari	22.689	22.689
Altri debiti	15.689	15.689
Debiti	6.001.672	6.001.672

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		
Ammontare	4.726.976	4.726.976	1.274.696	6.001.672

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
RICAVI DA LOCAZIONE	146.750
Totale	146.750

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	146.750
Totale	146.750

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 27.710, consulenze e prestazioni amministrative, legali e notarili per euro 46.732, costi per organi societari per euro 15.600, commissioni bancarie per euro 6.224, assicurazioni e altre spese generali per il residuo;

B10: ammortamenti e svalutazioni. Tale voce si riferisce per euro 96.008 agli ammortamenti dei fabbricati iscritti tra le immobilizzazioni, agli ammortamenti degli impianti e degli arredi;

B14: oneri diversi di gestione. Tale voce comprende imposte e tasse per euro 44.047 e oneri diversi per il residuo.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	109.353
Totale	109.353

La voce C17) comprende:

- Interessi passivi bancari per euro 6.872;
- Interessi su mutui per euro 101.686;
- Commissione di messa a disposizione provvista per euro 795.

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

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

	Sindaci
Compensi	15.600

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Le garanzie reali ammontano nel complesso a euro 14.100.000 e si riferiscono ad ipoteche iscritte su immobili della Società a garanzia di finanziamenti bancari.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

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 rendere una corretta e completa informativa di bilancio.

Voci dello stato patrimoniale

Immobilizzazioni finanziarie: tale voce comprende il finanziamento fruttifero di interessi per euro 300.000.

Crediti verso controllante: tale voce comprende:

- Crediti per interessi attivi: euro 7.929;
- Crediti per ritenute su interessi attivi cedute al consolidato fiscale: euro 2.361.

Debiti verso controllante: tale voce comprende:

- Debiti per diritto di superficie: euro 1.240, di cui euro 51 con scadenza entro l'esercizio successivo.

Voci del conto economico

Interessi attivi su finanziamento soci: euro 7.929

Ricavi da locazione: euro 36.011

Costi per servizi amministrativi: euro 27.052

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, di cui si riportano i dati degli ultimi due bilanci approvati.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	45.187.358	47.597.193
C) Attivo circolante	14.980.986	15.018.281
D) Ratei e risconti attivi	59.660	98.268
Totale attivo	60.228.004	62.713.742
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	13.818.933	13.818.933
Riserve	42.522.662	43.452.346
Utile (perdita) dell'esercizio	(877.275)	(929.683)
Totale patrimonio netto	55.464.320	56.341.596
B) Fondi per rischi e oneri	163.216	234.093
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	454.994	453.293
D) Debiti	4.105.393	5.649.724
E) Ratei e risconti passivi	40.081	35.036
Totale passivo	60.228.004	62.713.742

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	2.971.691	3.590.521
B) Costi della produzione	3.595.229	4.062.697

C) Proventi e oneri finanziari	(141.210)	(205.080)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	(152.910)	(290.382)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(40.383)	(37.955)
Utile (perdita) dell'esercizio	(877.275)	(929.683)

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso del 2018 la società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici da parte di pubbliche amministrazioni, da società controllate da pubbliche amministrazioni o da società a partecipazione pubblica.

Ancorchè Assonime, con circolare n. 5 dd. 22.02.2019, abbia espresso l'opinione che non siano da rendicontare i corrispettivi per prestazioni svolte nell'attività tipica d'impresa, si ritiene comunque opportuno dare evidenza che nel corso del 2018 la Società ha incassato da Interbrennero Spa, società controllata dalla Provincia Autonoma di Trento, l'importo di euro 46.294,52 a titolo di canoni di locazione.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e dalla Nota integrativa, chiude con una perdita di euro 152.262, 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, 7 marzo 2019

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.