

PORTO VENERE SVILUPPO S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31/12/2018

Dati Anagrafici		
Sede in	PORTOVENERE	
Codice Fiscale	01239320110	
Numero Rea	LA SPEZIA112146	
P.I.	01239320110	
Capitale Sociale Euro	20.000,00 i.v.	
Forma Giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	
Settore di attività prevalente (ATECO)	502020	
Società in liquidazione	no	
Società con Socio Unico	si	
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no	
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento		
Appartenenza a un gruppo	no	
Denominazione della società capogruppo		
Paese della capogruppo		
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative		

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2018

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	234.277	239.558
II - Immobilizzazioni materiali	1.825.690	1.891.060
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	2.059.967	2.130.618
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	631.190	664.190
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	50.134	49.772
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	440
Totale crediti	50.134	50.212
III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	39.044	12.108
Totale attivo circolante (C)	720.368	726.510

D) RATEI E RISCONTI	70.046	21.959
TOTALE ATTIVO	2.850.381	2.879.087

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
----------------	-------------------	-------------------

A) PATRIMONIO NETTO

I - Capitale	20.000	20.000
--------------	--------	--------

II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
---	---	---

III - Riserve di rivalutazione	0	0
--------------------------------	---	---

IV - Riserva legale	41.723	41.723
---------------------	--------	--------

V - Riserve statutarie	198.249	175.442
------------------------	---------	---------

VI - Altre riserve	0	0
--------------------	---	---

VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
--	---	---

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
--	---	---

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	14.961	22.807
-------------------------------------	--------	--------

Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
----------------------------------	---	---

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
--	---	---

Totale patrimonio netto	274.933	259.972
--------------------------------	----------------	----------------

B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0
------------------------------------	----------	----------

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	8.473	6.417
--	--------------	--------------

D) DEBITI

Esigibili entro l'esercizio successivo	1.233.368	1.163.486
--	-----------	-----------

Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.333.475	1.449.212
--	-----------	-----------

Totale debiti	2.566.843	2.612.698
E) RATEI E RISCONTI	132	0
TOTALE PASSIVO	2.850.381	2.879.087

CONTO ECONOMICO		
	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	977.477	1.067.864
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	8.038	661
Totale altri ricavi e proventi	8.038	661
Totale valore della produzione	985.515	1.068.525
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7) per servizi	756.711	804.790
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	29.421	25.200
b) oneri sociali	4.782	199
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	2.279	1.982
c) Trattamento di fine rapporto	2.145	1.843
e) Altri costi	134	139
Totale costi per il personale	36.482	27.381

10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	85.294	83.480
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.874	15.317
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	69.420	68.163
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	5.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	85.294	88.480
14) Oneri diversi di gestione	42.326	41.481
Totale costi della produzione	920.813	962.132
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	64.702	106.393
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.608	61.691
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.608	61.691
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-33.608	-61.691
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	31.094	44.702
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	15.350	20.568
Imposte relative a esercizi precedenti	783	1.327
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	16.133	21.895
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	14.961	22.807

**Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018 redatta in forma abbreviata
ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.**

INTRODUZIONE

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio di Euro 14.961.

La società svolge la sua attività nel settore turistico e culturale, finalizzata alla promozione del territorio del Comune di Porto Venere, mediante la gestione del "Centro di Educazione Ambientale", struttura turistico ricettiva extra alberghiera, con sedi a Porto Venere e all'isola Palmaria.

Dal 2013 la società gestisce i parcheggi a pagamento del territorio comunale.

La società svolge inoltre la sua attività nel settore immobiliare, mediante la costruzione di un parcheggio multipiano per complessivi 200 posti macchina in località Fezzano, la cui finalità è quella di risolvere le problematiche di parcheggio nella frazione e di fungere da parcheggio di interscambio per raggiungere la frazione capoluogo.

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;

includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;

determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;

comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;

considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;

mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Per una più corretta rappresentazione si è proceduto a riclassificare le immobilizzazioni materiali costituenti mobili, arredi, attrezzature, macchine d'ufficio elettroniche ed ordinarie nella voce "Altri Beni".

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Sono composte da costi pluriennali.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;

gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio:

presti a prestito, nonché alla realizzazione del bene e costano non esercizio;

gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;

gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- immobili: 3%;
- automezzi: 25%;
- impianti generici: 10%;
- impianti specifici: 12%;
- attrezzatura: 15%;
- macchine ufficio elettroniche: 20%;
- mobili e arredi: 12%;
- altri beni materiali: 12%.

Rimanenze

Le rimanenze si riferiscono ai box e posti auto realizzati nella frazione del Fezzano destinati alla rivendita. La valutazione è stata effettuata sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati, determinati sulla base dei prezzi concordati nei preliminari di vendita; detto criterio è stato utilizzato uniformemente su tutti i parcheggi destinati alla rivendita.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Inoltre, è stato operato uno stanziamento in uno specifico fondo rischi con riferimento alla stima, basata sull'esperienza e su ogni altro elemento utile, di resi di merci o prodotti da parte dei clienti e di sconti e abbuoni che si presume verranno concessi al momento dell'incasso.

Crediti tributari e per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del

Al sensi dell'OIC 16 par. 30 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Valori in valuta

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi è iscritto, per la parte non assorbita dall'eventuale perdita dell'esercizio, in una apposita riserva non distribuibile fino al momento del realizzo.

Le attività e le passività in valuta di natura non monetaria sono iscritte al tasso di cambio vigente al momento del loro acquisto, e, ai sensi dell'OIC 26 par.31, in sede di redazione del bilancio tale costo è confrontato, secondo i principi contabili di riferimento, con il valore recuperabile (immobilizzazioni) o con il valore desumibile dall'andamento del mercato (attivo circolante).

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

ALTRE INFORMAZIONI

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 2.059.967 (€ 2.130.618 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Costo	0	0	0	0	0	0	449.354	449.354
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	215.077	215.077
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	234.277	234.277

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti applicando le aliquote considerate rappresentative della vita utile economico-tecnica residua dei beni a cui si riferiscono, dal momento in cui il bene è entrato in funzione. Gli immobilizzi di costo unitario inferiore ad Euro 516,46 sono stati interamente spesi nell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.825.690 (€ 1.891.060 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	2.078.173	16.700	0	191.248	0	2.286.121
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	233.639	16.065	0	145.357	0	395.061
Valore di bilancio	1.844.534	635	0	45.891	0	1.891.060
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	4.050	0	4.050
Ammortamento dell'esercizio	57.095	635	0	11.690	0	69.420
Totale variazioni	-57.095	-635	0	-7.640	0	-65.370
Valore di fine esercizio						
Costo	2.078.173	16.700	0	195.088	0	2.289.961
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	290.734	16.700	0	156.837	0	464.271
Valore di bilancio	1.787.439	0	0	38.251	0	1.825.690

Operazioni di locazione finanziaria

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni di locazione finanziaria.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Sono costituite da box e posti auto siti nel Parcheggio di Fezzano destinati alla rivendita. La variazione dell'esercizio è costituita dalle vendite perfezionate nell'esercizio.

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 631.190 (€ 664.190 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	664.190	-33.000	631.190
Totale rimanenze	664.190	-33.000	631.190

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	39.504	456	39.960	39.960	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.936	-910	7.026	7.026	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.772	376	3.148	3.148	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	50.212	-78	50.134	50.134	0	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale	
Area geografica		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	39.960	39.960
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.026	7.026
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.148	3.148
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	50.134	50.134

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 39.044 (€ 12.108 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.430	22.625	25.055
Denaro e altri valori in cassa	9.678	4.311	13.989
Totale disponibilità liquide	12.108	26.936	39.044

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 70.046 (€ 21.959 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	21.959	48.087	70.046
Totale ratei e risconti attivi	21.959	48.087	70.046

La posta si riferisce a risconti attivi su costi di assicurazione e su spese di rinegoziazione del mutuo ipotecario. In particolare si segnala che nel corso dell'esercizio si è proceduto alla rinegoziazione delle condizioni (tasso d'interesse e durata) del mutuo ipotecario in essere stipulato con Cassa di Risparmio di La Spezia, lasciando invariato il debito residuo. Poiché l'operazione è stata effettuata con diverso Istituto di credito, Ubi Spa, la società ha sostenuto spese di estinzione anticipata per complessivi Euro 42.390. Detti oneri, in applicazione del principio di "Rappresentazione sostanziale" (sostanza dell'operazione o del contratto) sancito dall'OIC 11, sono stati riscontati per la durata residua del mutuo, ovvero sino al 26.03.2038.

La rinegoziazione del debito ha consentito, in virtù del minor tasso d'interesse, una riduzione di oneri finanziari complessiva di Euro 139.258.

Oneri finanziari capitalizzati

Non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 274.933 (€ 259.972 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	20.000	0	0	0
Riserva legale	41.723	0	0	0
Riserve statutarie	175.442	0	22.807	0
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	22.807	0	-22.807	0
Totale Patrimonio netto	259.972	0	0	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		20.000
Riserva legale	0	0		41.723
Riserve statutarie	0	0		198.249
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	14.961	14.961
Totale Patrimonio netto	0	0	14.961	274.933

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	20.000	0	0	0
Riserva legale	41.723	0	0	0
Riserve statutarie	156.011	0	19.431	0
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	19.432	0	-19.432	0
Totale Patrimonio netto	237.166	0	-1	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		20.000
Riserva legale	0	0		41.723
Riserve statutarie	0	0		175.442
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	22.807	22.807
Totale Patrimonio netto	0	0	22.807	259.972

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/ natura	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	20.000			0	0	0
Riserva legale	41.723	UTILI	A,B	41.723	0	0
Riserve statutarie	198.249	UTILI	A,B,C	198.249	0	0
Altre riserve						
Totale	259.972			239.972	0	0
Quota non distribuibile				224.241		
Residua quota distribuibile				15.731		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 8.473 (€ 6.417 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	6.417
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	2.056
Totale variazioni	2.056
Valore di fine esercizio	8.473

DEBITI

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	227.781	0	227.781	227.781	0	0
Debiti verso banche	1.568.600	-78.582	1.490.018	157.978	1.332.040	1.073.182
Acconti	31.800	18.000	49.800	49.800	0	0
Debiti verso fornitori	763.218	3.626	766.844	766.844	0	0
Debiti tributari	12.769	3.673	16.442	16.442	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.747	4.286	6.033	6.033	0	0
Altri debiti	6.783	3.142	9.925	8.490	1.435	0
Totale debiti	2.612.698	-45.855	2.566.843	1.233.368	1.333.475	1.073.182

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Totale		UE
		Italia	
Debiti verso soci per finanziamenti	227.781	227.781	0
Debiti verso banche	1.490.018	1.490.018	0
Acconti	49.800	49.800	0
Debiti verso fornitori	766.844	766.844	0
Debiti tributari	16.442	16.442	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.033	6.033	0
Altri debiti	9.925	9.925	0
Debiti	2.566.843	2.566.843	0

Debiti di durata residua superiore a cinque anni ed assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti di durata residua superiore a cinque anni sono i seguenti:

Mutuo Ipotecario stipulato in data 26.03.2018 con UBI Spa, pari ad euro 1.439.983,00, rimborsabile in 240 rate mensili posticipate (scadenza 26.03.2038), tasso di interesse 1,64% + Euribor a 3 mesi; debito residuo al 31.12.2018 Euro 1.371.398; Detto mutuo è stato stipulato in sostituzione del precedente mutuo ipotecario stipulato con Cassa di Risparmio di La Spezia che aveva interesse 4,25% + euribor a 6 mesi (base 360) e scadenza 24.09.2028, al fine di procedere alla rinegoziazione dello stesso;

Finanziamento n. 043300012687700000 del 18/12/2009, stipulato con la Cassa di Risparmio di La Spezia pari ad euro 200.000,00 rimborsabile in 240 rate mensili (scadenza 18.12.2029) a partire dal 18/01/2010, debito residuo al 31.12.2018 Euro 118.607.

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non vi sono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Finanziamenti effettuati dai soci

I finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile, sono pari a Euro 227.781,00. I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Parcheggi	810.445
	Gestione Ostello della Gioventu'	109.852
	Eventi estivi	51.680
	Locazioni	5.500
Totale		977.477

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	977.477
Totale		977.477

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi da partecipazione

La società non ha conseguito proventi da partecipazione diversi dai dividendi, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile.

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile, nel corso dell'esercizio la società ha sostenuto interessi passivi su mutui per Euro 33.520, interessi passivi su ravvedimenti operosi per Euro 7.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati ricavi di entità o incidenza eccezionali da segnalare in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati costi di entità o incidenza eccezionali da segnalare in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/ trasparenza fiscale
IRES	11.727	783	0	0	
IRAP	3.623	0	0	0	
Totale	15.350	783	0	0	0

ALTRE INFORMAZIONI

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori
Compensi	9.507

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso durante l'anno azioni di godimento, obbligazioni convertibili e/o titoli similari.

Strumenti finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui all'art. 2427 bis del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non esistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare, ai sensi degli artt. 2447 bis e 2447 decies del codice civile.

Operazioni con parti correlate

La società nel corso dell'esercizio ha effettuato le seguenti attività per conto del Comune di Porto Venere:
Gestione Ostello della Gioventu' "Centro di Educazione Ambientale di Porto Venere" - convenzione del 24.01.2008 approvata con delibera Comunale in data 28.08.2006;
Gestione CEA Isola Palmaria - convenzione del 25.01.2008;
Gestione delle aree destinate alla sosta a pagamento - Atto di affidamento del 31.05.2014;
Gestione della stagione culturale estiva - Atto di affidamento del 30.04.2016 ed atto del 11.06.2016.
La società al 31.12.2018 ha nei confronti del Comune di Porto Venere debiti per Euro 705.928.
Rispetto al 31.12.2017 il debito è diminuito di Euro 7.948.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da segnalare ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile non vi sono fatti di rilievo da segnalare.

Strumenti finanziari derivati

La società non detiene strumenti finanziari derivati da segnalare ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del Codice Civile, si segnala ai sensi dell'art.2428, comma 3, punti 3) e 4) c.c. che la società non detiene azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né ha acquisito o alienato azioni proprie e di società controllanti nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Destinazione del risultato d'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2018 e di voler destinare l'utile d'esercizio di Euro 14.961 integralmente a riserva statutaria.

Porto Venere, 30 marzo 2019

L'Amministratore Unico
(Lorenzo Dorgia)

Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto amministratore dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa, e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.