

TERRE NALDI SRL Unipersonale

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA TEBANO 54 - 48018 FAENZA (RA)
Codice Fiscale	01383290390
Numero Rea	RA 000000153393
P.I.	01383290390
Capitale Sociale Euro	15.566 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	110210
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	900.432	930.232
II - Immobilizzazioni materiali	57.840	59.299
III - Immobilizzazioni finanziarie	60	5.285
Totale immobilizzazioni (B)	958.332	994.816
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.351	3.709
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.509	160.679
esigibili oltre l'esercizio successivo	507.509	461.372
imposte anticipate	2.646	7.469
Totale crediti	730.664	629.520
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	(453)	(453)
IV - Disponibilità liquide	2.675	1.024
Totale attivo circolante (C)	740.237	633.800
D) Ratei e risconti	838	11
Totale attivo	1.699.407	1.628.627
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	15.566	15.566
IV - Riserva legale	6.560	6.560
VI - Altre riserve	122.701	114.895
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.103	7.806
Totale patrimonio netto	145.930	144.827
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.456	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	505.249	409.955
esigibili oltre l'esercizio successivo	218.125	230.280
Totale debiti	723.374	640.235
E) Ratei e risconti	828.647	843.565
Totale passivo	1.699.407	1.628.627

Conto economico

31-12-2018 31-12-2017

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	199.089	107.044
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	166.189	162.305
altri	94.047	76.040
Totale altri ricavi e proventi	260.236	238.345
Totale valore della produzione	459.325	345.389
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.062	12.244
7) per servizi	174.310	152.872
8) per godimento di beni di terzi	11.292	5.052
9) per il personale		
a) salari e stipendi	81.117	46.787
b) oneri sociali	26.565	14.420
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	6.473	4.152
c) trattamento di fine rapporto	5.869	3.610
e) altri costi	604	542
Totale costi per il personale	114.155	65.359
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	80.884	79.331
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.368	72.082
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	8.516	7.249
Totale ammortamenti e svalutazioni	80.884	79.331
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(3.642)	(3.709)
14) oneri diversi di gestione	17.898	10.961
Totale costi della produzione	434.959	322.110
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	24.366	23.279
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	14.538	8.288
Totale interessi e altri oneri finanziari	14.538	8.288
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.538)	(8.288)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	9.828	14.991
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	3.902	1.786
imposte differite e anticipate	4.823	5.399
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	8.725	7.185
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.103	7.806

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

Nota integrativa, parte iniziale

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2018 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis

Signori Soci,

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

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.:

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

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di Euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, comma 5, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di Euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

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

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

- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

- La società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato nella valutazione di debiti e crediti.

- La società ha calcolato e iscritto nel presente bilancio costi e accantonamenti riferiti alla fiscalità differita.

IMPOSTE ANTICIPATE/DIFFERITE RERLATIVE AL BILANCIO 2018

Al bilancio 2018 vengono imputate Euro 4.823 a parziale riassorbimento delle imposte anticipate stanziare nelle apposite voci di bilancio dell'anno 2015 (crediti per imposte anticipate esigibili entro e oltre es. successivo). Il valore è calcolato applicando il 24% (percentuale IRES corrente) sulla quota di interessi passivi eccedenti il ROL riportata da anni precedenti quale variazione in diminuzione del reddito imponibile.

ATTIVITA' SVOLTA

La società svolge tre tipi di attività:

- lavorazioni di vinificazione conto terzi che in termini assoluti di volume affari rappresenta l'attività principale svolta;
- attività di gestione immobiliare (affitto di terreni e fabbricati)
- attività di supporto a corsi di studio universitari.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.788.133	256.763	-	2.044.896
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	857.901	197.464		1.055.365
Valore di bilancio	930.232	59.299	5.285	994.816
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	42.569	7.136	-	49.705
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	79	-	79
Ammortamento dell'esercizio	72.368	8.515		80.883
Totale variazioni	(29.799)	(1.458)	-	(31.257)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.830.701	224.711	-	2.055.412
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	930.269	166.872		1.097.141
Valore di bilancio	900.432	57.840	60	958.332

L'incremento delle Immobilizzazioni immateriali per e 42.569 è interamente attribuibile ai lavori di adattamento degli uffici al primo piano della Palazzina S.Maria resi necessari per l'introduzione negli stessi della società C.R.P.V. con nuovo contratto di affitto attivato dal 01.01.2018. I lavori sono stati considerati quali spese di manutenzione straordinaria su beni di terzi in quanto, le migliorie apportate, le pareti divisorie in arredo e gli adeguamenti degli impianti rimarranno di proprietà del locatore (Comune di Faenza) al termine del contratto di affitto. L'ammortamento delle spese in oggetto è stato impostato in quote costanti fino al termine del contratto di affitto fra il Comune di faenza e la Soc. Terre Naldi Srl (anno 2039)

L'incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto in particolare all'acquisto di attrezzature varie al servizio della cantina per € 5.493 e per l'installazione dell'impianto di rete wireless nell'area del Polo di Tebano per e 1.643

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	100.622	20.844	256.763
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.421	19.843	197.464
Valore di bilancio	6.201	1.001	59.299
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	5.493	1.643	7.136

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	30.991	14.592	79
Ammortamento dell'esercizio	3.702	291	8.515
Totale variazioni	(29.200)	(13.240)	(1.458)
Valore di fine esercizio			
Costo	85.746	7.895	224.711
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	77.833	7.185	166.872
Valore di bilancio	(22.999)	(12.239)	57.840

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.285	5.285
Valore di bilancio	5.285	5.285
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	5.225	5.225
Totale variazioni	(5.225)	(5.225)
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	60	60

Le immobilizzazioni finanziarie sono riferite a quote di partecipazione in altre imprese e consorzi. La più significativa che riguardava la partecipazione al 2,85% del Capitale Sociale di ASTRA Srl per un valore nominale della quota pari a € 5.225 è stata ceduta nell'anno d'imposta 2018 perché non più compatibile con la compagine societaria interamente partecipata da un soggetto pubblico (Comune di Faenza) in base alle nuove normative degli enti pubblici. La dismissione della partecipazione ha generato una perdita di carattere straordinario di circa 3.000 euro. Al termine dell'esercizio 2018 rimangono due quote di partecipazione simbolica in altrettanti consorzi per un valore complessivo di € 60.

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	3.709	3.642	7.351
Totale rimanenze	3.709	3.642	7.351

Le merci in rimanenza sono interamente riferite a prodotti di cantina utilizzati per la lavorazione conto terzi del vino compreso l'imbottigliamento.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	-	838	838
Totale ratei e risconti attivi	11	838	838

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	15.566	-		15.566
Riserva legale	6.560	-		6.560
Altre riserve				
Riserva straordinaria	74.040	7.807		81.847
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	40.854	-		40.854
Totale altre riserve	114.895	7.807		122.701
Utile (perdita) dell'esercizio	7.806	-	1.103	1.103
Totale patrimonio netto	144.827	7.807	1.103	145.930

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	0
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.456
Totale variazioni	1.456
Valore di fine esercizio	1.456

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	843.565	(14.918)	828.647
Totale ratei e risconti passivi	843.565	(14.918)	828.647

Visto Il valore rilevante del saldo riferito a ratei passivi, risconti passivi e ricavi anticipati iscritti a bilancio, si ritiene opportuno evidenziarne la composizione anche se la presente forma di N.I. non ne richiede l'obbligo.

Quanto a € **717.049** per contributi in conto investimenti e ristrutturazioni deliberati e liquidati dal Comune di Faenza, da riscontare fino al 31.12.2039 data in cui avrà termine il contratto di affitto.

Quanto a € **73.849** per canoni di affitto su immobili riscossi anticipatamente da Consorzio Vini di Romagna e VALORITALIA da riscontare fino al 30.04.2025 data in cui avranno termine i contratti di affitto stipulati con tali enti a far data dal 01.05.2013.

Quanto a € **24.011** per canoni di affitto per gli anni 2019 e 2020 riscossi anticipatamente da C.R.P.V. sul nuovo contratto di affitto per l'occupazione degli uffici al primo piano della Palazzina S.Maria.

Quanto a € **9.221** per ratei passivi riferiti a retribuzioni differite e per € **4.454** calcolati su varie voci di spesa al fine della corretta imputazione dei costi all'esercizio di competenza. Per un valore complessivo iscritto a bilancio pari a € **828.647**.

I Ratei e Risconti passivi con quote scadenti oltre i 5 anni ammontano a complessivi € **574.242** rappresentati nel dettaglio che segue:

Quota affitti anticipati per € **15.500** su contratti affitto VALORITALIA SRL e CONS.VINI DI ROMAGNA entrambi con scadenza 30.04.2025.

Quota contributi anticipati dal Comune di Faenza per € **558.742** per opere di manutenzione straordinaria annualmente distribuiti fino al 31.12.2039.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

La società non è tenuta a fornire l'informativa relativa alle operazioni con le parti correlate, in quanto non è stata conclusa nessuna operazione con le stesse.
La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale nè di trasparenza fiscale.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Ai sensi del comma 1 n. 22 quater art. 2427 C.C. si evidenzia che pochi giorni dopo la convocazione dell'assemblea di approvazione l'A.U. è venuta conoscenza dell'atto della Regione Emilia Romagna: Decreto N. DCS/2019/1 del 21.01.2019 col quale la stessa interviene assumendosi l'incarico diretto per la conclusione dei lavori per la realizzazione delle casse di espansione del fiume Senio, e che tale atto ha di fatto superato gli accordi inseriti nella scrittura del 14/01/2010 nella quale veniva fra l'altro definita la somma di indennizzo alla società Terre Naldi connessa alla sottrazione dei terreni coinvolti nell'opera.

In funzione di tale nuova notizia l'Amministratore Unico in accordo con il Revisore Legale e il Sindaco di Faenza in rappresentanza del Comune socio unico, ha ritenuto opportuno prorogare l'assemblea di approvazione a data da destinarsi al fine di utilizzare il tempo necessario per verificare la solvibilità e certezza del credito iscritto a bilancio nei confronti della Regione Emilia Romagna per l'indennizzo di cui sopra.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non detiene strumenti finanziari derivati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, l'amministratore unico propone di trasferire a riserva straordinaria l'intero utile prodotto nell'anno d'imposta 2018.

Nota integrativa, parte finale

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

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

Faenza, 30 marzo 2019

L'AMMINISTRATORE UNICO

(Giovanni Carapia)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Ravenna - Autorizzazione n. 1506/2001 Rep. N. 3 del 27/03/2001, emanata da Agenzia Delle Entrate di Ravenna

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese