

IMMOBILI A.O.U. CAREGGI - S.P.A.

Codice fiscale 06262660480 – Partita iva 06262660480
 LARGO GIOVANNI ALESSANDRO BRAMBILLA 3 - 50134 FIRENZE FI
 Numero R.E.A 613886
 Registro Imprese di FIRENZE n. 06262660480
 Capitale Sociale € 200.000,00 i.v.

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2017

Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	787.489	700.727
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	28.858	33.683
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	816.347	734.410
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE	0	0
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	424.010	328.489
3) Imposte anticipate	16.669	12.906
II TOTALE CREDITI :	440.679	341.395
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	98.518	190.992
C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	539.197	532.387
D) RATEI E RISCONTI	2.870	2.870
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	1.358.414	1.269.667

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	31/12/2017	31/12/2016
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	200.000	200.000
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	31.844	19.288
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve	365.026	246.472
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	240.202	251.110
) Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
A TOTALE PATRIMONIO NETTO	837.072	716.870
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	18.180	18.180
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	501.141	534.437
D TOTALE DEBITI	501.141	534.437
E) RATEI E RISCONTI	2.021	180
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	1.358.414	1.269.667

CONTO ECONOMICO	31/12/2017	31/12/2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	928.552	885.676
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	124.799	103.856
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	124.799	103.856
A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.053.351	989.532
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		

6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	0	461
7) per servizi	448.616	386.737
8) per godimento di beni di terzi	99.921	94.610
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammort. immobilizz. immateriali	112.518	96.816
b) ammort. immobilizz. materiali	8.025	7.136
d) svalutaz. crediti(att.circ.) e disp.liq.	21.638	11.701
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	142.181	115.653
14) oneri diversi di gestione	8.309	8.741
B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	699.027	606.202
A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	354.324	383.330
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
d) proventi finanz. diversi dai precedenti:		
d5) da altri	9	18
d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:	9	18
16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)	9	18
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
e) altri debiti	1.436	2.800
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	1.436	2.800
15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	1.427 -	2.782 -
D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE		
A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	352.897	380.548
20) Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate		
a) imposte correnti	116.458	132.410
c) imposte differite e anticipate	3.763 -	2.972 -
20 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	112.695	129.438
21) Utile (perdite) dell'esercizio	240.202	251.110

Il presente bilancio e' reale e veritiero e corrisponde alle scritture contabili.

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

Nota Integrativa parte iniziale

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 2017 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, ultimo comma, 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 CEE;
- i dati della nota integrativa sono espressi in migliaia di euro (oppure sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore comprensibilità del documento).

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza 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 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;
- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.
- 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.

- I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

ATTIVITA' SVOLTA

La società svolge esclusivamente l'attività immobiliare di subconcessione di spazi destinati ad attività commerciali.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; 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.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

Nota Integrativa Attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Tali immobilizzazioni sono espresse in bilancio alla voce B dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 816.347.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il

consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

In presenza di oneri pluriennali non interamente ammortizzati, la società procede alla distribuzione di utili solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ancora ammortizzati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni, le aree fabbricabili o edificate, nonché gli "immobili patrimonio" a uso di civile abitazione, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 734.410 ad euro 816.347 in conseguenza di investimenti effettuati nel periodo.

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio:			
Costo	1.015.458	44.062	1.059.520
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	314.731	10.379	325.110
Valore di bilancio al 31/12/2016	700.727	33.683	734.410
Variazioni nell'esercizio			

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Incrementi per acquisizioni	199.280	3.200	202.480
Ammortamento dell'esercizio	112.518	8.025	120.543
Totale variazioni	86.762	-4.825	81.937
Valore di fine esercizio:			
Costo	1.214.738	47.262	1.262.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	427.249	18.404	445.653
Valore di bilancio al 31/12/2017	787.489	28.858	816.347

Le immobilizzazioni Immateriali sono così composte:

	Software	Costi di impianto	Beni gratuitamente devolvibili	Altre immobilizzazioni immateriali	Imm. Imm. In corso	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo storico 31.12.2016	1.222	-	723.411	290.826	-	1.015.458
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2016	- 1.222	-	- 103.062	- 210.447	-	- 314.731
Valore di bilancio netto al 31.12.2016	-	-	620.349	80.379	-	700.727
Variazioni nell'esercizio						
Variazioni e riclass. del costo storico	-	989	101.678	47.787	48.826	199.280
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-	-	-	-
Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f.do amm.)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	- 198	- 44.598	- 67.722	-	- 112.518
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Totale variazioni	-	791	57.080	- 19.936	48.826	86.761
Valore di fine esercizio						
Costo	1.222	989	825.089	338.612	48.826	1.214.738
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	- 1.222	- 198	- 147.660	- 278.170	-	- 427.250
Svalutazione	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio 31.12.2017	-	791	677.429	60.443	48.826	787.489

I beni gratuitamente devolvibili riguardano interventi e miglioramenti realizzati sulle strutture ospedaliere che al termine della concessione (anno 2032) saranno devoluti all'Azienda Ospedaliera Careggi gratuitamente.

Tra le altre immobilizzazioni immateriali sono ricomprese le spese riconducibili essenzialmente a progettazioni e costi la cui utilità ha carattere pluriennale.

Le immobilizzazioni Materiali sono così composte:

	Impianti specifici	Attrezzature industriali e commerciali	Macch. D'uff. elettr.	Arredamento	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo storico 31.12.2016	6.770	16.256	2.258	18.778	44.063
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento) al 31.12.2016	508	6.096	396	3.380	10.380
Svalutazioni				-	-
Valore di bilancio netto al 31.12.2016	6.262	10.160	1.862	15.398	33.683
Variazioni nell'esercizio					
Variazioni e riclass. del costo storico	3.200	-	-	-	3.200
Decrementi per alienazioni e dismissioni (costo storico)	-	-	-		-
Decrementi e riclass. per alienazioni e dismissioni (f.do amm.)	-	-	-		-
Ammortamento dell'esercizio	1.256	4.064	452	2.253	8.025
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Totale variazioni	1.945	4.064	452	2.253	4.825
Valore di fine esercizio					
Costo	9.970	16.256	2.258	18.778	47.263
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.763	10.160	847	5.634	18.404
Valore di bilancio 31.12.2017	8.207	6.096	1.411	13.145	28.858

Attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I crediti iscritti in bilancio rappresentano validi diritti ad esigere ammontari di disponibilità liquide da clienti o da altri terzi. I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono stati rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione.

I crediti originatesi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Crediti commerciali

I crediti commerciali sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a 34.451,80.

Altri Crediti

Gli altri crediti iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Attività per imposte anticipate

Nella voce aggregata "C.II - Crediti" risulta imputato anche l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), pari a euro 16.669, in ossequio a quanto disposto dal documento n. 25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'attivo circolante nei due esercizi considerati.

	Crediti v/clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti Tributari	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti v/altri iscritti nell'attivo circolante	Disponibilità liquide	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore inizio esercizio	327.361	-	12.906	1.128	190.992	532.387
Variazioni nell'esercizio	56.328	37.781	3.763	1.412	- 92.474	6.810
Valore di fine esercizio	383.689	37.781	16.669	2.540	98.518	539.197
Quota scadente oltre 5 anni						

Attivo circolante: Crediti

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	327.361	0	12.906	1.128	341.395
Variazione nell'esercizio	56.328	37.781	3.763	1.412	99.284
Valore di fine esercizio	383.689	37.781	16.669	2.540	440.679
Quota scadente entro l'esercizio	383.689	37.781		2.540	424.010

La voce "Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo" risulta dalla differenza tra tutti i crediti commerciali a breve termine e il relativo fondo svalutazione come segue:

Crediti verso clienti euro	231.163
Fatture da emettere euro	191.178
- Fondo svalutaz. crediti euro	- 34.452
Note di credito da emettere	- 4.200

Voce C.II.1 euro	383.689

La movimentazione del fondo svalutazione crediti è rappresentata nel prospetto seguente:

Movimenti del fondo svalutazione crediti	
Saldo iniziale	12.814
Accantonamenti	21.638
Utilizzi	0
Saldo finale	34.452

Nei crediti tributari sono compresi i seguenti importi:

- Ires: euro 16.969,
- Iva: euro 20.811.

La voce "imposte anticipate" esigibili entro l'esercizio successivo comprende le minori imposte che si pagheranno in futuro, in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale relative ai compensi agli amministratori ed all'accantonamento al fondo rischi su crediti, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

Tra i crediti "Crediti verso altri" esigibili entro l'esercizio successivo sono compresi i crediti verso fornitori per anticipi corrisposti.

Si precisa altresì che non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Totale	
	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	383.689	383.689
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	37.781	37.781
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	16.669	16.669
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.540	2.540
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	440.679	440.679

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla voce "C.IV per euro 98.518, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle varie tipologie di disponibilità liquide che compongono la voce C.IV.

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Disponibilità liquide".

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	190.496	495	190.991
Variazione nell'esercizio	(92.387)	(86)	(92.473)
Valore di fine esercizio	98.109	409	98.518

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Risconti attivi su assicurazioni	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	2.870	2.870
Variazione nell'esercizio	- 0	- 0
Valore di fine esercizio	2.870	2.870

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il principio contabile nazionale OIC 28, dopo aver definito il patrimonio netto come la differenza tra le attività e le passività di bilancio in grado di esprimere la capacità della società di soddisfare i creditori e le obbligazioni "in via residuale" attraverso le attività, precisa che:

- le riserve di utili sono generalmente costituite in sede di riparto dell'utile netto risultante dal bilancio d'esercizio approvato, mediante esplicita destinazione a riserva, o mediante semplice delibera di non distribuzione, in modo che l'eventuale utile residuo venga accantonato nella voce AIX "Utili (perdite) portati a nuovo" del passivo dello Stato patrimoniale;
- le riserve di capitale rappresentano le quote di patrimonio netto che derivano, per esempio, da ulteriori apporti dei soci, dalla conversione di obbligazioni in azioni, dalle rivalutazioni monetarie o dalla rinuncia di crediti da parte dei soci.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

Variazioni voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	200.000	19.288	246.472	(1)	246.471	251.110	716.869
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	120.000	120.000
Altre destinazioni	-	12.556	118.554	-	118.554	(131.110)	-
Altre variazioni							
Risultato d'esercizio						240.202	240.202
Valore di fine esercizio	200.000	31.844	365.026	(1)	365.025	240.202	837.071

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Totale	
	RISERVA DA ARROTONDAMENTO	(1)
Importo	(1)	(1)

Il totale del patrimonio netto è aumentato rispetto all'anno precedente passando da euro 716.870 ad euro 837.072.

La riserva legale è aumentata di euro 12.556 a seguito della destinazione del 5% dell'utile dell'esercizio precedente, in ottemperanza alla delibera dell'assemblea del 3 maggio 2017.

La riserva straordinaria risulta incrementata di euro 118.554 per la destinazione di parte dell'utile 2016.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto**

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	200.000	B	-
Riserva legale	31.844	B	31.844
Altre riserve			
Riserva straordinaria	365.026	A, B, C	365.026
Varie altre riserve	(1)		-
Totale altre riserve	365.025		365.026
Totale	596.869		396.870
Quota non distribuibile			31.844
Residua quota distribuibile			365.026

Fondi per rischi e oneriInformazioni sui 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 e si riferiscono all'imposta IMU che la società potrebbe essere chiamata a corrispondere in virtù degli spazi ad essa affidati in virtù della Concessione ottenuta.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	18.180	18.180
Variazioni nell'esercizio		
Valore di fine esercizio	18.180	18.180

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

I debiti presenti nella sezione del passivo di Stato patrimoniale sono stati valutati al loro valore nominale.

In particolare, l'ammontare esposto in bilancio per i debiti verso soci per finanziamenti, per i debiti verso banche e per i debiti verso altri finanziatori, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati al 31/12/2017 e i debiti verso fornitori, rilevati sempre al loro valore nominale, sono stati iscritti, ove presenti, al netto degli sconti commerciali.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	81.285	180	0	346.772	63.457	804	41.939	534.437
Variazione nell'esercizio	(81.285)	259	622	100.231	(61.055)	(302)	8.234	(33.296)
Valore di fine esercizio	0	439	622	447.003	2.402	502	50.173	501.141
Quota scadente entro l'esercizio	-	439	622	447.003	2.402	502	50.173	501.141

Suddivisione dei debiti per area geografica

	Totale	
Area geografica	Italia	
Debiti verso altri finanziatori	439	439
Acconti	622	622
Debiti verso fornitori	447.003	447.003
Debiti tributari	2.403	2.403
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	502	502
Altri debiti	50.173	50.173
Debiti	501.142	501.142

I debiti verso banche accolgono la residua quota capitale di un mutuo acceso presso la Cariparma. Il mutuo verrà rimborsato al termine dell'esercizio successivo.

I debiti tributari sono così composti:

- Ires per euro 484;
- Irap per euro 1.022;
- Ritenute passive per euro 897.

Negli altri debiti sono compresi il saldo del compenso degli amministratori di competenza del 2017 che sarà erogato nel 2017 e gli acconti corrisposti da clienti.

Ratei e risconti passivi

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	180	180
Variazione nell'esercizio	1.841	1.841
Valore di fine esercizio	2.021	2.021

Nota Integrativa Conto economico

Valore della produzione

Di seguito si riporta la composizione della voce Valore della produzione:

Descrizione	Valore al 31.12.2017	Valore al 31.12.2016	Variazione
Ricavi per prestazioni di servizi	928.552	885.676	42.876
Ricavi per riaddebito utenze	121.547	99.956	21.592
Sopravvenienze attive	3.242	3.890	-648
Altri	9	10	0
Totale	1.053.351	989.532	63.819

Suddivisione dei ricavi delle vendite e prestazioni per area geografica

Area geografica	Totale	
Valore esercizio corrente	Italia	928.552
		928.552

Costi della produzione

I costi della produzione sono così composti.

Nella voce B7 sono ricomprese le seguenti somme:

Descrizione	Valore al 31.12.2017	Valore al 31.12.2016	Variazione
Altre utenze	148.842	130.487	18.355
Manutenzioni	12.679	5.109	7.570
Assicurazioni	2.878	2.878	0
Vigilanza	20.480	18.480	2.000
Pulizia	13.669	13.226	443
Compensi ad amm.ri	39.350	33.953	5.397
Compensi ai sindaci	10.280	10.437	-157
Compensi a coll. Co.co.	49.006	13.569	35.437
Compensi professionali	126.838	123.972	2.865
Provvigioni a intermediari	7.076	6.019	1.057
Bancarie e postali	2.000	1.512	488
Altri servizi	15.518	27.094	-11.577
Totale	448.616	386.737	61.879

Tra i costi per godimento beni di terzi (voce B8) sono ricomprese le royalties riconosciute alla società Toscana Aeroporti Spa, per euro 97.890.

Gli ammortamenti sono di seguito rappresentati:

Descrizione	Valore al 31.12.2017	Valore al 31.12.2016	Variazione
Ammortamento imm. immateriali	112.518	96.816	15.703
Ammortamento imm. materiali	8.025	7.136	889
Totale	120.543	103.952	16.591

Gli oneri diversi di gestione sono di seguito rappresentati:

Descrizione	Valore al 31.12.2017	Valore al 31.12.2016	Variazione
Sopravvenienze passive	5.248	7.297	-2.049
Imposte	1.098	1.259	-161
Oneri diversi	1.963	185	1.778
Totale	8.309	8.741	-432

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio.

Nel prospetto seguente è evidenziato il carico di imposte rilevato a conto economico:

Imposte	Valore al 31.12.2017	Valore al 31.12.2016	Variazione
Imposte correnti	116.458	132.410	-15.952
IRES	93.578	110.552	-16.974
IRAP	22.880	21.858	1.022
Imposte differite (anticipate)	-3.763	-2.972	-791
IRES	-3.763	-2.972	-791
Totale	112.695	129.438	-16.743

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio

variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	12.906
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	3.763
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	16.669

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione		
	COMPENSI AD AMM.RI NON PAGATI	F.DO RISCHI SU CREDITI
Importo al termine dell'esercizio precedente	25.594	28.180
Variazione verificatasi nell'esercizio	(3.844)	19.526
Importo al termine dell'esercizio	21.750	47.706
Aliquota IRES		
Aliquota IRAP		

Il seguente prospetto evidenzia la riconciliazione dell'onere fiscale teorico IRES ed evidenzia l'aliquota effettivamente applicata.

RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRES		
	2017	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	352.897	
ONERE FISCALE TEORICO	84.695	24,00
DIFFERENZE PERMANENTI		
Spese automezzi	0	
Imposte indeducibili	0	
Altre variazioni in aumento	48.483	
Altre variazioni in diminuzione	-11.470	
IMPONIBILE FISCALE	389.910	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	389.910	
IRES	93.578	
IRES DEFINITIVA	93.578	
ALIQUOTA EFFETTIVA		26,52

RICONCILIAZIONE TRA ALIQUOTA ORDINARIA E ALIQUOTA EFFETTIVA IRAP		
	2017	
	ESERCIZIO CORRENTE (IMPORTI)	ALIQUOTA ESERCIZIO CORRENTE (%)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	375.962	
ONERE FISCALE TEORICO	18.121	4,82
DIFFERENZE PERMANENTI		
VARIAZIONI IN AUMENTO	98.728	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	0	
IMPONIBILE FISCALE	474.690	
DEDUZIONI PERSONALE DIPENDENTE	0	
IMPONIBILE FISCALE RETTIFICATO	474.690	
IRAP	22.880	
IRAP DEFINITIVA	22.880	
ALIQUOTA EFFETTIVA		6,09

Nota Integrativa Altre Informazioni**Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci**

	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.295	10.280

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 sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Nota Integrativa parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 240.202, come segue:

- Il 5%, pari ad euro 12.010, alla riserva legale;
- Euro 108.192 alla riserva straordinaria;
- Euro 120.000 da distribuire ai soci.

Firenze, 16 marzo 2018

Il Presidente del CdA
Matteo Curiardi

Dichiarazione di conformità

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000 che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA