SVILUPPO GENOVA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici		
Sede in	VIA SAN GIORGIO, 1	
Codice Fiscale	03669800108	
Numero Rea	GE 368646	
P.I.	03669800108	
Capitale Sociale Euro	0 i.v.	
Società in liquidazione	no	
Società con socio unico	no	
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no	
Appartenenza a un gruppo	si	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 1 di 35

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	5.851	8.877
Totale immobilizzazioni materiali	5.851	8.877
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni	20.000	20.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.585	4.685
Totale crediti verso altri	4.585	4.685
Totale crediti	4.585	4.685
Totale immobilizzazioni finanziarie	24.585	24.685
Totale immobilizzazioni (B)	30.436	33.562
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	26.009.501	24.110.338
Totale rimanenze	26.009.501	24.110.338
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.228.520	5.895.901
Totale crediti verso clienti	4.228.520	5.895.901
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	58.084
Totale crediti tributari	-	58.084
5-ter) imposte anticipate	-	13.750
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.131	53.812
Totale crediti verso altri	23.131	53.812
Totale crediti	4.251.651	6.021.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
Totale disponibilità liquide	11.024	1.228.079
Totale attivo circolante (C)	30.272.176	31.359.964
D) Ratei e risconti	30.822	83.118
Totale attivo	30.333.434	31.476.644
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.164.500	5.164.500
IV - Riserva legale	3.291	3.291
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(970.327)	(974.114)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787
Totale patrimonio netto	4.238.758	4.197.464
B) Fondi per rischi e oneri		

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 2 di 35

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	65.000	_
4) altri	05.000	50.000
Totale fondi per rischi ed oneri	65.000	50.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	435.942	392.248
D) Debiti	433.342	392.240
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.939.697	1.712.117
esigibili etitio l'esercizio successivo esigibili oltre l'esercizio successivo	2.412.887	3.194.111
Totale debiti verso banche	7.352.584	4.906.228
	7.352.364	4.906.226
6) acconti	44 444 200	14 200 020
esigibili entro l'esercizio successivo	11.414.290	11.260.926
Totale acconti	11.414.290	11.260.926
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.972.443	9.896.478
Totale debiti verso fornitori	5.972.443	9.896.478
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	144.050	119.714
Totale debiti tributari	144.050	119.714
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	113.132	100.050
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	100.050
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	553.035	503.194
Totale altri debiti	553.035	503.194
Totale debiti	25.549.534	26.786.590
E) Ratei e risconti	44.200	50.342
Totale passivo	30.333.434	31.476.644

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 3 di 35

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.675.607	21.149.834
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	1.899.163	137.202
5) altri ricavi e proventi		
altri	7.133	14.898
Totale altri ricavi e proventi	7.133	14.898
Totale valore della produzione	10.581.903	21.301.934
B) Costi della produzione		
7) per servizi	8.398.650	19.154.766
8) per godimento di beni di terzi	10.278	93.494
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.093.331	1.060.558
b) oneri sociali	348.902	343.900
c) trattamento di fine rapporto	78.229	76.280
Totale costi per il personale	1.520.462	1.480.738
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.050	3.757
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	21.950	29.500
Totale ammortamenti e svalutazioni	26.000	33.257
12) accantonamenti per rischi	65.000	-
14) oneri diversi di gestione	160.337	125.951
Totale costi della produzione	10.180.727	20.888.206
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	401.176	413.728
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.998	819
Totale proventi diversi dai precedenti	1.998	819
Totale altri proventi finanziari	1.998	819
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	199.914	263.499
Totale interessi e altri oneri finanziari	199.914	263.499
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(197.916)	(262.680)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	203.260	151.048
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	148.216	121.961
imposte differite e anticipate	13.750	25.300
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	161.966	147.261
21) Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 4 di 35

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	41.294	3.787
Imposte sul reddito	161.966	147.261
Interessi passivi/(attivi)	197.916	262.680
 Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione 	401.176	413.728
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	76.280
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.050	3.757
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	100	100
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.150	80.137
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	405.326	493.865
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(1.899.163)	(137.202)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.667.381	(162.368)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(3.924.035)	(1.779.546)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	52.296	(23.304)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(6.142)	(8.879)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	334.945	1.729.195
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.774.718)	(382.104)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.369.392)	111.761
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(197.916)	(262.680)
(Imposte sul reddito pagate)	(153.773)	(91.238)
(Utilizzo dei fondi)	58.694	(151.609)
Totale altre rettifiche	(292.995)	(505.527)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(3.662.387)	(393.766)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	,	,
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.024)	(1.556)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.024)	(1.556)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	,	,
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	3.227.580	(2.107.305)
Accensione finanziamenti	_	76.759
(Rimborso finanziamenti)	(781.224)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.446.356	(2.030.546)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.217.055)	(2.425.868)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	(,
Depositi bancari e postali	1.228.079	3.653.947
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.228.079	3.653.947
Disponibilità liquide a fine esercizio	1.220.013	0.000.047
Depositi bancari e postali	11.024	1.228.079
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	11.024	1.228.079
i otale disponibilità liquide a fine escribzio	11.024	1.220.019

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 5 di 35

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 41.294.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono stati trattati nelle premesse della relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

{I fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio sono stati trattati nell'ultimo paragrafo della relazione sulla gestione }.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Ai soli fini comparativi, si è proceduto a riclassificare il conto economico per renderlo omogeneo a quello dell'esercizio in chiusura.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 6 di 35

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è allegata una situazione economico-patrimoniale sintetica proforma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile essendo tali effetti rilevanti { e/o ripercuotendosi gli effetti su una pluralità di voci interessate }.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12 /2015 ai fini comparativi Descrizione voce	Importo risultante dal bilancio al 31/12 /2015	Riclassifiche D. Lgs. 139/2015	Rettifiche D. Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Immobilizzazioni finanziarie:		8	9	
partecipazioni in altre imprese	20.000			20.000
crediti verso altre imprese	4.685			4.685
Attivo circolante:				
crediti verso altri	18.876			18.876
Patrimonio netto:				
utili e perdite portate a nuovo		(974.114)		(974.114)
Passivo				
debiti verso altri	495.763			495.763
Conto economico				
proventi e oneri di natura straordinaria Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al	12.482	(12.482)		
31/12/2015	4 107 464			
Patrimonio netto 31/12/2015	4.197.464			
Patrimonio netto 31/12/2015 ai fini comparativi	4.197.464			

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Criteri di rettifica

Le voci di bilancio 'proventi e oneri straordinari' non sono più in evidenza nel conto economico ma sono state inserite nelle voci il cui contenuto è più attinente.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 7 di 35

Nota integrativa, attivo

Si riportano di seguito i prospetti relativi alle variazioni intervenute nella consistenza delle voci dello Stato Patrimoniale:

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Parte già richiamata Euro.

Saldo al 31/12/2016

Saldo al 31/12/2015

Variazioni

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016

Saldo al 31/12/2015

Variazioni

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

End

Immobilizzazioni materiali

II. Immobilizzazioni materiali

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(3.026)	8.877	5.851

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 8 di 35

{Per le società che applicano la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione} Nel caso in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni similari o equiparabili, il cespite è stato iscritto in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

• Mobili ed arredi: {12}%

Macchine d'ufficio elettroniche: { 20 }%

attrezzature: {15 }%altri beni: { 25 }%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

|--|

Tale voce non presenta alcun saldo né alla fine dell'esercizio in corso né alla fine dell'esercizio precedente.

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	8.877
Saldo al 31/12/2015	8.877
Acquisizione dell'esercizio	1.024
Ammortamenti dell'esercizio	(4.050)
Saldo al 31/12/2016	5.851

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	8.877	8.877
Valore di bilancio	8.877	8.877
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.024	1.024
Ammortamento dell'esercizio	4.050	4.050
Totale variazioni	(3.026)	(3.026)
Valore di fine esercizio		
Costo	188.350	188.350
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	182.499	182.499

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 9 di 35

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	5.851	5.851

Immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
24.585	24.685	(100)

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

.

Strumenti finanziari derivati

La Società non adotta alcun tipo di strumento finanziario derivato.

Partecipazioni

Non eistono partecipazioni in Società controllate e collegate.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore {indicare gli elementi caratterizzanti dei piani/programmi che consentiranno il recupero della perdita di valore, ivi inclusa l'indicazione nel tempo atteso per il recupero della perdita}.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	20.000	20.000
Valore di bilancio	20.000	20.000
Valore di fine esercizio		
Costo	20.000	20.000
Valore di bilancio	20.000	20.000

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi 31/12/2015	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni o	Riclassifiche31 /12/2016	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri		4.585		4.585		
		4.585		4.585		

Nel bilancio non sono iscritti crediti immobilizzati per un valore superiore al loro fair value.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 10 di 35

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	4.685	(100)	4.585	4.585
Totale crediti immobilizzati	4.685	(100)	4.585	4.585

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese controllate per un valore superiore al loro *fair value*. { }.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie in imprese collegate per un valore superiore al loro fair value. { }.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	4.585	4.585
Totale	4.585	4.585

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	
Partecipazioni in altre imprese	20.000	
Crediti verso altri	4.585	

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	
Altre partecipazioni in altre imprese	20.000	
Totale	20.000	

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	
Altri crediti	4.585	
Totale	4.585	

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 11 di 35

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Le rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

• Il costo iscritto in bilancio comprende i costi diretti e i costi indiretti all'uopo sostenuti.

Come previsto dal Principio Contabile OIC n.16, nelle rimanenze di magazzino sono comprese le immobilizzazioni destinate alla vendita. { }

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

I. Rimanenze

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	26.009.501	24.110.338	1.899.163
{ }			

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	24.110.338	1.899.163	26.009.501
Totale rimanenze	24.110.338	1.899.163	26.009.501

Si precisa che non esiste il fondo obsolescenza magazzino

Descrizione	Importo
F.do obsolescenza magazzino al 31/12/2015	
Utilizzo del fondo obsolescenza nell'esercizio	
Accant.to al fondo obsolescenza nell'esercizio	
Saldo f.do obsolescenza magazzino al 31/12/2016	

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non presenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

II. Crediti

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(1.769.896)	6.021.547	4.251.651

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 12 di 35

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.895.901	(1.667.381)	4.228.520	4.228.520
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	58.084	(58.084)	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.750	(13.750)	-	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	53.812	(30.681)	23.131	23.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.021.547	(1.769.896)	4.251.651	4.251.651

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2016 sono costituiti dai crediti verso clienti.

Descrizione	Importo

I crediti verso altri, al 31/12/2016, pari a Euro {23.000 } sono quasi interamente costituiti da depositi cauzionali.

Le imposte anticipate sono state interamente azzerate.

Non esistono crediti con durata superiore a 1 anno.

I crediti verso clienti includono crediti per fatture emesse per Euro 1 milione e 779 mila costituiti quasi totalmente come segue:

- " Euro 505 mila verso Terna Rete Italia S.p.A. per opere civili elettrodotti per la strada nuova di Cornigliano;
- " Euro 349 mila verso Microequity per vendita di area industriale in Ronco Scrivia;
- " Euro 375 mila verso Cociv per conferimento materiali sull'area di nostra proprietà denominata Colisa;
- " Euro 112 mila verso la Società per Cornigliano per le attività svolte nell'ambito del contratto di mandato;
- " Euro 242 mila verso S.I.I.M. per lo studio di fattibilità effettuato per le aree ex Tubi Ghisa di Cogoleto;
- " Euro 122 mila verso AMIU S.p.A. per indennizzo sul contratto preliminare di compravendita di aree industriali in Ronco Scrivia soggetto a condizione sospensiva.

I crediti per fatture da emettere per totali Euro 4 milioni e 299 mila risultano quasi interamente nei confronti di Società per Cornigliano S.p.A.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 13 di 35

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.228.520	4.228.520
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.131	23.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.251.651	4.251.651

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esiste tale fattispecie.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015		140.000	140.000
Accantonamento esercizio		21.950	21.950
Saldo al 31/12/2016		161.950	161.950

Il Fondo Svalutazione Crediti pari ad Euro 140 mila è stato prudentemente incrementato nell'esercizio per Euro 29 mila a fronte di eventuali piccole insolvenze che potrebbero manifestarsi. Il saldo al 31.12.2015 è ritenuto prudente e adeguato a fronte di eventuali sofferenze.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Tale voce non è presente in bilancio.

III. Attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

<u>Disponibilità liquide</u>

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
11.024	1.228.079	(1.217.055)

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 14 di 35

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.228.079	(1.217.055)	11.024
Totale disponibilità liquide	1.228.079	(1.217.055)	11.024

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

La variazione intervenuta nella liquidità è analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa. Il saldo positivo di tale voce è unicamente dovuto agli incassi avvenuti a fine anno da parte di Società per Cornigliano. Tale anomala disponibilità è prontamente stata girata a decurtazione dell'indebitamento in essere con il sistema bancario.

La variazione intervenuta nella liquidità è analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

End

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

D) Ratei e risconti

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(52.296)	83.118	30.822

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	83.118	(52.296)	30.822
Totale ratei e risconti attivi	83.118	(52.296)	30.822

{ }.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	30.822
	30.822

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 15 di 35

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.238.758	4.197.464	41.294

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato	Valore di fine	
	esercizio	Altre destinazioni	d'esercizio	esercizio	
Capitale	5.164.500	-		5.164.500	
Riserva legale	3.291	-		3.291	
Utili (perdite) portati a nuovo	(974.114)	3.787		(970.327)	
Utile (perdita) dell'esercizio	3.787	37.507	41.294	41.294	
Totale patrimonio netto	4.197.464	41.294	41.294	4.238.758	

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.164.500	В
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	3.291	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 16 di 35

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(970.327)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	4.197.464	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Possibilità di utilizzazioni
A,B,C,D

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

I movimenti della riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi è il seguente (art. 2427 *bis*, comma 1 , n. 1 b) *quater*.

Si descrivono le variazioni di valore per ciascuna categoria di strumenti finanziari derivati iscritte a patrimonio {}.

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 17 di 35

^(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C:per distribuzione ai soci ; D: per altri vincoli statutari

^(**) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio	Sociale				
precedente					
Destinazione del risultato					
dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente					
Alla chiusura dell'esercizio					
precedente					
Destinazione del risultato					
dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente					
Alla chiusura dell'esercizio					
corrente					

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

	Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
()			
()			

b) Composizione della voce Riserve statutarie {se lo statuto prevede la costruzione di diverse tipologie di tali riserve}.

	Riserve	Importo
()		
()		

Nel patrimonio netto non sono presenti poste che concorrono a formare il reddito imponibile della Società.:

Rise	erve	Valore

Riserve incorporate nel capitale sociale

Non esiiste tale fattispecie.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 18 di 35

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
65.000	50.000	15.000

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	50.000	50.000
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(65.000)	50.000	(15.000)
Totale variazioni	65.000	(50.000)	15.000
Valore di fine esercizio	65.000	-	65.000

Fondi per rischi e oneri

Il Fondo per rischi e oneri al 31/12/2015 iscritto per fronteggiare i costi connessi ad un contenzioso con l'impresa acquirente di un'area a Ronco Scrivia che rivendica la costruzione del prolungamento di un muro di sostegno, è stato totalmente utilizzato nel 2016 in seguito alla chiusura della vertenza.

Nell'esercizio in chiusura è stato costituito un prudente fondo rischi di 65.000 Euro per far fronte ad un contenzioso con l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della sede e per altre piccole richiesta di risarcimento danni.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato", al 31/12/2016, pari a Euro {435.942 }, risulta dalla seguente movimentazione dell'esercizio 2016:

La movimentazione dell'esercizio 2015 si può così dettagliare:

Fondo T.F.R. al 31.12.2014	376
Liquidato	(40)
Trasferito ai fondi pensione	(20)
Accantonato	76
Totale fondo T.F.R.	392

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 19 di 35

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
435.942	392.248	43.694

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	392.248
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(43.694)
Totale variazioni	43.694
Valore di fine esercizio	435.942

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale e non è stata necessaria l'applicazione del processo di attualizzazione.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(1.237.056)	26.786.590	25.549.534

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C. c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	4.906.228	2.446.356	7.352.584	4.939.697	2.412.887
Acconti	11.260.926	153.364	11.414.290	11.414.290	-
Debiti verso fornitori	9.896.478	(3.924.035)	5.972.443	5.972.443	-
Debiti tributari	119.714	24.336	144.050	144.050	-

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 20 di 35

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	100.050	13.082	113.132	113.132	-
Altri debiti	503.194	49.841	553.035	553.035	-
Totale debiti	26.786.590	(1.237.056)	25.549.534	23.136.647	2.412.887

I debiti più rilevanti al 31/12/2016 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Acconti ricevuti da Ikea	10.775.000
Debito verso il fornitore Ati Itinera SpA	2.296.000

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari a Euro {7.352.584}, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al costo sostenuto.

La società si è avvalsa della facoltà di non attualizzare i debiti.

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro {25.560}, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro {95.382}, delle ritenute d'acconto subite, pari a Euro {21}. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro {2.237}, al netto degli acconti versati per Euro {55.016}.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

I Debiti verso banche

- a breve termine: sono relativi a finanziamenti a breve e scoperti di conto corrente a fronte di fidi concessi per complessivi circa Euro 9,5 milioni. Tale voce include anche la quota a breve (0,7 milioni di Euro) dei finanziamenti a m/l termine di seguito riportati;
- a medio e lungo termine sono costituiti da:
- I) un mutuo ipotecario decennale (ipoteca di 6 milioni di Euro) di un finanziamento a breve termine di originari 4 milioni di Euro concesso nel 2010 da Banca IntesaSanpaolo per l'acquisto dell'area ex Colisa. Tale mutuo, regolato a condizioni di mercato, presenta rate di rimborso semestrali con decorrenza dal 31 maggio 2014 al 31 maggio 2023.
- II) un finanziamento chirografario di originari 1.5 milioni di Euro da rimborsarsi in 48 mesi (acceso nel marzo 2015 e con termine giugno 2019).

La variazione intervenuta nella liquidità, già commentata a più riprese, è meglio analizzata nel prospetto del rendiconto finanziario, allegato alla presente nota integrativa.

La voce Acconti rappresenta:

- gli anticipi ricevuti da Ikea per l'acquisto e i lavori effettuati sull'area di Genova Campi adiacente all'attuale centro commerciale Ikea a settembre 2012 (Euro 7.775 mila) e a settembre 2015 (Euro 3 milioni) a fronte del "Contratto preliminare condizionato di compravendita";
- l'addebito (Euro 200 mila) alla società che ha commissionato lo studio di fattibilità sulle aree industriali di Cogoleto;

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 21 di 35

- la quota di anticipo ricevuta da Terna, pari a Euro 189 mila, per i lavori di realizzazione delle opere civili idonee a consentire la futura posa degli elettrodotti in cavo interrato sul percorso di Lungomare Canepa.

- altre partite minori.
- I Debiti verso fornitori, quasi totalmente legati ai lavori appaltati per l'area di Genova Cornigliano, sono costituiti da fatture ricevute per Euro 6 milioni e 115 mila e da fatture da ricevere per Euro 3 milioni e 781 mila.

I Debiti tributari sono relativi per Euro 63,5 mila alle imposte di competenza dell'esercizio, per Euro 56,5 mila alle ritenute sulle retribuzioni dei lavoratori dipendenti del mese di dicembre e sulle parcelle pagate ai professionisti.

I Debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale includono gli oneri maturati sulle retribuzioni pagate nel mese di dicembre e sugli accertamenti relativi ai debiti verso il personale.

I Debiti verso altri riguardano gli accertamenti dei debiti inerenti il personale dipendente per Euro 99 mila e quelli relativi alle ritenute a garanzia maturate sui contratti relativi alle attività in corso per Euro 404 mila.

Non esistono al momento debiti a medio e lungo termine.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	7.352.584	7.352.584
Acconti	11.414.290	11.414.290
Debiti verso fornitori	5.972.443	5.972.443
Debiti tributari	144.050	144.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	113.132
Altri debiti	553.035	553.035
Debiti	25.549.534	25.549.534

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Le garanzie sono le seguenti:

{ }.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	7.352.584	7.352.584
Acconti	11.414.290	11.414.290
Debiti verso fornitori	5.972.443	5.972.443
Debiti tributari	144.050	144.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.132	113.132
Altri debiti	553.035	553.035

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 22 di 35

	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Totale debiti	25.549.534	25.549.534

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(6.142)	50.342	44.200

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	44.200
	44.200

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	10.712	(1.142)	9.570
Risconti passivi	39.630	(5.000)	34.630
Totale ratei e risconti passivi	50.342	(6.142)	44.200

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Tale voce non comprende valori espressi in moneta estera.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 23 di 35

Nota integrativa, conto economico

A) Valore della produzione

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(10.720.031)	21.301.934	10.581.903

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.675.607	21.149.834	(12.474.227)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	1.899.163	137.202	1.761.961
Altri ricavi e proventi	7.133	14.898	(7.765)
	10.581.903	21.301.934	(10.720.031)

Valore della produzione

Il valore della produzione comprende alla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" quanto segue:

- " Euro 18 milioni e 52 mila per le attività in corso nel cantiere di Cornigliano;
- " Euro 1 milione e 460 mila per prestazioni effettuate a favore di Terna S.p.A.;
- " Euro 750 mila per vendita di area a Ronco Scrivia;
- " Euro 693 mila per conferimento materiali nella nostra area denominata Colisa;
- " Euro 50 mila quale indennizzo per contratto preliminare di vendita di aree soggetto a sospensiva;
- " Euro 84 mila per locazioni immobiliari;
- " Euro 61 mila per altre prestazioni;

La voce "Variazione delle rimanenze" è commentata per natura e composizione sia nella relativa nota dell'attivo sia nella relazione sulla gestione.

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Non esistono ricavi e i proventi, costi e oneri relativi ad operazioni in valuta.

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

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	8.675.607

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 24 di 35

Totale	8.675.607

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente	
Italia	8.675.607	
Totale	8.675.607	

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

{ }.

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
(10.707.479)	20.888.206	10.180.727

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Servizi	8.398.650	19.154.766	(10.756.116)
Godimento di beni di terzi	10.278	93.494	(83.216)
Salari e stipendi	1.093.331	1.060.558	32.773
Oneri sociali	348.902	343.900	5.002
Trattamento di fine rapporto	78.229	76.280	1.949
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.050	3.757	293
Svalutazioni crediti attivo circolante	21.950	29.500	(7.550)
Accantonamento per rischi	65.000		65.000
Oneri diversi di gestione	160.337	125.951	34.386
	10.180.727	20.888,206	(10.707.479)

Costi

La categoria "Costi della produzione" è così composta:

- " Euro 16 milioni e 806 mila relativi all'attività svolta a Genova Cornigliano;
- " Euro 1 milione e 66 mila per prestazioni effettuate a Terna;
- " Euro 351 mila per riconfigurazione piazzali Colisa;
- " Euro 92 mila sostenuti per le attività in corso per conto di Ikea;
- " Euro 431 mila per altre commesse;
- " Euro 126 mila per prestazioni di servizi amministrativi (fiscali, commerciali, in materia di gestione del personale, ecc), spese legali e notarili;
- " Euro 190 mila di spese generali amministrative (affitto, spese per uffici, assicurazioni, ecc.);
- " Euro 127 mila per gli emolumenti degli Amministratori e Sindaci;
- " Euro 58 mila per spese di servizi bancari;
- " Euro 1 milione e 481 mila per il personale dipendente;
- " Euro 4 mila per gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali;
- " Euro 29 mila per accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- " Euro 124 mila di oneri diversi di gestione, di cui Euro 110 mila relativi all'Imposta Municipale Unica (IMU).

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 25 di 35

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

{Si è proceduto ad effettuare un accantonamento a carattere prudenziale e non tassato}.

Accantonamento per rischi

{E' stato costituito un prudente fondo rischi di Euro 65 mila per far fronte ad un contenzioso con l'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione della sede e per altre piccole richieste di risarcimento danni. }.

Oneri diversi di gestione

{Sono relativi per 110 mila Euro all'Imposta Municipale Unica (IMU), per Euro 36 mila a perdite su crediti in seguito al fallimento di una società per la quale era stato sviluppato uno studio di fattibilità (Cogoleto ex Tubi Ghisa) e per 14 mila all'utilizzo di precostituite imposte anticipate.}

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

Variazioni	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2016
64.764	(262.680)	(197.916)

Sono costituiti sostanzialmente dagl interessi bancari.

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.) End

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 26 di 35

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Tot
Interessi bancari					199.914	
					199.914	

	Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	199.914	
Totale	199.914	

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					1.998	1.998
					1.998	1.998

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.998	819	1.179
(Interessi e altri oneri finanziari)	(199.914)	(263.499)	63.585
	(197.916)	(262.680)	64.764

La voce "proventi e oneri finanziari" sono iscritti gli interessi passivi bancari (Euro 263 mila).

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016 Saldo al 31/12/2015 Variazioni

Rivalutazioni

End

Svalutazioni

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 27 di 35

End

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni	
161.966	147.261	14.705	
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	148.216	121.961	26.255
IRES	120.964	96.946	24.018
IRAP	27.252	25.015	2.237
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	13.750	25.300	(11.550)
IRES	13.750	25.300	(11.550)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di			
consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	161.966	147.261	14.705

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 28 di 35

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	203.260	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	55.897
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Imponibile fiscale	203.260	

La voce imposte sul reddito è così costituita (in Euro):

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte corre	enti:		
IRES	(96.946)	(33.193)	(63.753)
IRAP	(25.015)	(55.701)	30.686
Imposte diffe	rite (anticipate)		
IRES	(25.300)	(47.477)	22.177
IRAP -			
TOTALE	(147.261)	(136.371)	(10.890)
	=====	=====	=====

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES) (Importi in migliaia di Euro)

Descrizione	Valore Imposta	
Risultato prima delle imposte	151	42

Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:

Svalutazione magazzino Accantonamento fondo rischi

Differenze che non si riverseranno negli esercizi succes	ssivi		
Costi auto non deducibili	6		2
IMU	88	24	
Spese telefoniche non deducibili	2	0	
Interessi passivi non deducibili	199		55
Altri costi non deducibili	8		2

Ricavi non tassabil

303 83

Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti

Quote deducibili delle spese di rappresentanza da esercizi precedenti Compensi amm. Deliberati esercizio precedente pagati nell'esercizio

	0	0
Utilizzi fondi tassati	(92)	(25)
Deduzioni IRAP	(6)	(2)
Altre deduzioni	(4)	(1)

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 29 di 35

	(102)	(28)	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	352	97	
Determinazione dell'imponibile IRAP: (Importi in migliaia di Euro)			
Descrizione	Valore	Imposta	
Valore della produzione	21.287	830	
Costi per servizi	(19.155)	(747)	
Costi per godimento beni di terzi	(93)	(4)	
Ammortamenti	(4)	(0)	
Accantonamenti per rischi			
Oneri diversi di gestione	(124)	(5)	
Variazioni in aumento			
Compensi amministratori	58	2	
IMU	110	4	
altri costi non deducibili	2	0	
Variazioni in diminuzione			
Utilizzo fondi rischi e svalutazioni tassati		(0)	(0)
Cuneo fiscale e altre agevol correlate	(1.440)	(56)	

Fiscalità differita / anticipata

IRAP corrente per l'esercizio

A seguito degli accantonamenti al "Fondi per rischi e oneri" effettuati nel corso del 2014 si era ritenuto opportuno procedere alla rilevazione di imposte anticipate in considerazione della ragionevole certezza sul loro futuro recupero, ai fini della determinazione dell'effetto reversal positivo si è, pertanto, reso necessario un adeguamento del valore iscritto in bilancio. Nel corso dell'esercizio 2015 a seguiti dell'avvenuto utilizzo del "Fondo per rischi ed oneri" si provveduto a rilasciare a conto economico le imposte di competenza per Euro 25.300.

641

25

Le principali differenze temporanee che potrebbero comportare la rilevazione di imposte differite e anticipate sono in ogni caso indicate nella tabella a commento della voce "crediti per imposte anticipate".

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.008.588	
	2.008.588	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	78.335
Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Imponibile Irap	2.008.588	

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 30 di 35

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 31 di 35

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	10
Impiegati	10.9
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	21.9

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

	Amministratori	Sindaci
Compensi	82.576	34.657

Compensi al revisore legale o società di revisione

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
	10.000	516.45
Totale	10.000	-

I diritti delle azioni privilegiate sono così stabiliti:

{ }.

I diritti delle azioni di risparmio sono così stabiliti:

{ }.

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di

Euro { }.

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	10.000			

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 32 di 35

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono i seguenti:

n. {10.000 } azioni ordinarie;

n. { 0} titoli;

n. {0} altri.

Non esistono strumenti finanziari emessi dalla società 0037End

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

I termini e le condizioni contrattuali che possono influenzare l'importo, le scadenze e le certezze dei flussi finanziari futuri sono le seguenti { }.

Il fair value non è stato determinato sulla base di evidenze di mercato; gli assunti fondamentali su cui si basano i modelli e le tecniche di valutazione sono { }.

La società ha apportato modifiche alla tecnica di valutazione utilizzate per valutare il fair value (o alla sua applicazione) rispetto all'esercizio precedente; le revisioni risultanti da tali modifiche sono state contabilizzate come un cambiamento nella stima contabile secondo quanto disposto dal principio contabile OIC 29.

In relazione agli strumenti finanziari derivati { indicare le caratteristiche dello strumento finanziario } non è stato possibile determinare il fair value in quanto il risultato non è attendibile a causa di {indicare le ragioni che hanno generato l'inattendibilità}.

Se presenti, come richiesto dal principio contabile sugli strumenti finanziari derivati, devono essere fornite le seguenti informazioni:

- la descrizione del venir meno del requisito "altamente probabile" per un'operazione programmata oggetto di copertura di flussi finanziari;
- la compente inefficace riconosciuta a conto economico nel caso di copertura dei flussi finanziari;
- eventuali cause di cessazione della relazione di copertura e i relativi effetti contabili.

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 33 di 35

	Importo
Garanzie	11.532.748
Passività potenziali	9

In particolare, con riferimento a { } si tratta di impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e non quantificabili.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Informazioni relative all'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 quinquies), C.c..

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 sexies), C.c..

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

La vostra Società appartiene al Gruppo { } che esercita la direzione e coordinamento tramite la Società { }.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	41.294
5% a riserva legale	Euro	
a riserva straordinaria	Euro	
a dividendo	Euro	
A copertura perdite pregresse	Euro	41.294

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 34 di 35

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Società	Debiti 31/12/2016	Crediti 31/12/2016	Costi anno 2016	Ricavi anno 2016
Comune di Genova				17.000
Amiu SpA		235.805		326.000
Amiu Bonifiche SpA	15.612		70.367	
A.S.Ter. SpA				2.000
Società per	15.152	382.788		7.297.000
Cornigliano SpA				
S.p.Im. Spa				22.900

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione Franco Floris

Bilancio di esercizio al 31-12-2016 Pag. 35 di 35