

UTC IMMOBILIARE E SERVIZI
Società Consortile a Responsabilità Limitata

Sede in Via Lorenzo il Magnifico 24 – Firenze
Capitale sociale Euro 16.000,00 i.v.
Registro Imprese di Firenze, C.F. e P. IVA n. 05174060482
REA n. 526300

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2014

Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 14.719 al netto di ammortamenti imputati per € 33.870 e imposte correnti € 8.588.

Attività svolte

La Vostra Società, in ossequio alle previsioni dello Statuto sociale, opera nel settore immobiliare e nel campo della formazione

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Non si è verificato alcun fatto di rilievo nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2014.

Criteri di formazione

Il presente bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2014, di cui la presente nota integrativa è parte integrante ai sensi dell'art. 2423 del Codice civile, è stato redatto conformemente a quanto disposto dagli art. 2423 e seguenti del codice civile ed in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione.

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

In particolare sono stati operati i seguenti raggruppamenti nello stato patrimoniale:

- I crediti verso soci per versamenti ancora dovuti sono stati inclusi nella voce "Crediti" (la voce A dell'attivo è compresa nella voce CII dell'attivo);
- i ratei e risconti attivi sono stati inclusi nella voce "Crediti" (la voce D dell'attivo è compresa nella voce CII dell'attivo)
- i ratei e risconti passivi sono stati inclusi nella voce "Debiti" (la voce E del passivo è compresa nella voce D del passivo);

e nel conto economico:

- le Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti sono state raggruppate con le Variazioni dei lavori in corso su ordinazione (voci A2 e A3);
- gli altri costi per il personale in totale sono stati indicati senza le distinzioni dei relativi componenti (sottovoci da B9(c) a B9(e));

- gli ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni sono stati indicati senza le distinzioni fra ammortamenti di beni materiali o immateriali e le svalutazioni (sottovoci da B10(a) a B10(c));
- i proventi finanziari da crediti immobilizzati e da titoli immobilizzati sono stati accorpati (voci C16(b) e C16(c));
- le rivalutazioni di partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie e titoli sono state indicate per totale (voci da D18(a) a D18(c));
- le svalutazioni di partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie e titoli sono state indicate per totale (voci da D19(a) a D19(c));
- le plusvalenze incluse nei proventi straordinari non sono state indicate separatamente (voce E20).
- le minusvalenze e imposte di esercizi precedenti incluse negli oneri straordinari non sono state indicate separatamente (OIC 17).

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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 compensi 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).

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 valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Si precisa inoltre che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di norme di legge finalizzate alla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale-finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

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

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificata 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.

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:

- terreni e fabbricati: 3%
- impianti e macchinari: 7,5 - 15%
- altri beni: 15%

In ottemperanza al principio contabile OIC 16, approvato in data 4/8/2014, la società ha provveduto ad effettuare lo scorporo del valore del terreno dal fabbricato.

Alcuni beni strumentali di valore minimo, ritenuti di rapida obsolescenza, sono stati completamente ammortizzati nell'esercizio.

Si precisa che per gli acquisiti effettuati nel corso dell'esercizio le aliquote di ammortamento sono state ridotte alla metà in quanto la riduzione rappresenterebbe una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisiti nel corso dell'esercizio.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti a cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

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.

Nel corso dell'esercizio le immobilizzazioni materiali non sono state oggetto di rivalutazione economica e/o finanziaria.

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si rileva che non sono presenti immobilizzazioni materiali ed iscritte nel bilancio della società al 31/12/2014 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi degli articoli 2423, comma 4, e 2423 bis, comma 2 del Codice Civile.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale che coincide con quello nominale.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

ATTIVITA'**B) Immobilizzazioni****II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.002.418	2.015.246	(12.828)

Si tratta dei fabbricati, degli impianti, delle attrezzature, dei mobili e arredi, delle macchine d'ufficio utilizzate per l'esercizio dell'attività, nonché del disavanzo di fusione capitalizzato sul valore dell'immobile.

In particolare:

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	2.407.155	
Ammortamenti esercizi precedenti	(393.962)	
Saldo al 31/12/2013	2.013.193	di cui terreni 41.484
Storno fondo amm.to eserc. precedenti su area sedime	21.042	
Ammortamenti dell'esercizio	(32.932)	
Saldo al 31/12/2014	2.001.303	di cui terreni 41.484

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2014 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile sostenuto per l'acquisizione nel 1984 al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio 2014 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

In ottemperanza al nuovo principio contabile OIC 29 la separazione, che si ritiene correttiva di un errore di applicazione del principio contabile OIC 16, ha determinato l'imputazione al Conto economico di una sopravvenienza attiva per gli ammortamenti ad esso imputati fino al 2013 per € 21.042.

Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	15.147
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.094)
Saldo al 31/12/2013	2.053
Ammortamenti dell'esercizio	(938)
Saldo al 31/12/2014	1.115

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	2.683
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.683)
Saldo al 31/12/2014	

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	11.902
Ammortamenti esercizi precedenti	(11.902)
Saldo al 31/12/2014	

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
197.488	141.197	56.291

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	192.218			192.218
Per crediti tributari	5.270			5.270
	197.488			197.488

I crediti verso i clienti prevalentemente relativi a contributi consortili da incassare.

I crediti tributari sono principalmente relativi a:

- Credito IRES anno 2013 per € 1.516
- Credito IVA 2014 per € 3.754.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area Geografica	V / clienti	V/ Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	192.218					192.218
Totale	192.218					192.218

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
107.081	134.790	(27.709)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	107.039	134.743
Denaro e altri valori in cassa	42	47
	107.081	134.790

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
312	428	(116)

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.

PASSIVITÀ E CAPITALE NETTO**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
68.765	54.047	14.718

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	16.000			16.000
Riserva legale	2.100	154		2.254
Riserva straordinaria o facoltativa	2.797			2.797
Varie altre riserve				
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	
Utili (perdite) portati a nuovo	30.070	2.925		32.995
Utili (perdite) dell'esercizio	3.079	14.719	3.079	14.719
Totale	54.047	17.798	3.080	68.765

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	16.000						16.000
Riserva legale	2.100			154			2.254
Altre riserve							
Riserva straordinaria	2.797						2.797
Varie altre riserve	1				1		
Utili (perdite) portati a nuovo	30.070			2.925			32.995
Utili (perdite) dell'esercizio	3.079			14.719	3.079		14.719
Totale	54.047			17.798	3.080		68.765

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	16.000	B			
Riserva legale	2.254	B			
Altre riserve	2.797	A, B, C	2.798		
Utili (perdite) portati a nuovo	32.995		30.070		
Totale			32.868		
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile			32.868		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che:

- Non esistono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione;
- Non esistono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.238.460	2.236.217	2.243

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti		2.222.475		2.222.475
Debiti verso fornitori	10.869			10.869
Debiti tributari	4.498			4.498
Debiti verso istituti di previdenza	618			618
	15.985	2.222.475		2.238.460

I "Debiti verso soci per finanziamenti" sono così ripartiti secondo le scadenze e la clausola di postergazione contrattuale.

Nominativo	Oltre 12 mesi	Di cui postergati
Unioncamere Toscana - finanziamento infruttifero	2.222.475	0
Totale	2.222.475	0

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area Geografica	V / fornitori	V/ Controllate	V/ Collegate	V/ Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	10.869					10.869
Totale	10.869					10.869

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
74	1.397	(1.323)

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

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
90.090	110.248	(20.158)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	86.000	106.175	(20.175)
Altri ricavi e proventi	4.090	4.073	17
	90.090	110.248	(20.158)

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
89.825	107.023	(17.198)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Servizi	41.965	59.281	(17.316)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	33.870	35.360	(1.490)
Oneri diversi di gestione	13.990	12.382	1.608
	89.825	107.023	(17.198)

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
2.000	2.374	(374)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	2.000	2.374	(374)
	2.000	2.374	(374)

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
21.042		21.042

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Sopravvenienze attive	21.042	Sopravvenienze attive	0
Totale proventi	21.042	Totale proventi	0
	21.042		0

Come già evidenziato nel paragrafo relativo alle immobilizzazioni materiali, in applicazione del principio contabile OIC 29 relativamente alla correzione di errori, a seguito dello scorporo del terreno dal fabbricato sono state contabilizzate sopravvenienze attive di € 21.042 relativa allo storno degli ammortamenti imputati al conto economico nei precedenti esercizi.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
8.588	2.520	6.068

Imposte	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
IRES	6.460	1.050	5.410
IRAP	2.128	1.470	658
	8.588	2.520	6.068

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

il presente bilancio chiude con un utile d'esercizio pari ad € 14.719,10 che l'amministratore propone di destinare per il 5% a riserva legale e il restante ad avanzo utili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2014 e la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio.

* * * *

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.

Firenze, 14 aprile 2015

L'Amministratore Unico
Dott. Stefano Morandi