

ACER SERVIZI SRL UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Piazza della Resistenza 4 BOLOGNA
Codice Fiscale	02279411207
Numero Rea	02279411207 BO- 426744
P.I.	02279411207
Capitale Sociale Euro	110.000 i.v.
Forma giuridica	SRL
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	ACER BOLOGNA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ACER BOLOGNA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	3.783.213	3.864.219
Totale immobilizzazioni (B)	3.783.213	3.864.219
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.423.645	3.423.645
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.008.493	998.109
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
imposte anticipate	10.147	12.492
Totale crediti	1.018.640	1.010.601
IV - Disponibilità liquide	22.509	43.931
Totale attivo circolante (C)	4.464.794	4.478.177
D) Ratei e risconti	0	0
Totale attivo	8.248.007	8.342.396
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.000	110.000
IV - Riserva legale	22.000	22.000
VI - Altre riserve	6.371.177	6.344.225
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.748	26.951
Totale patrimonio netto	6.530.925	6.503.176
B) Fondi per rischi e oneri	26.723	38.550
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	143.355	158.383
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	790.163	804.561
esigibili oltre l'esercizio successivo	756.841	837.726
Totale debiti	1.547.004	1.642.287
Totale passivo	8.248.007	8.342.396

Conto economico

31-12-2022 31-12-2021

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.040.485	938.299
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	21.133	95.336
Totale altri ricavi e proventi	21.133	95.336
Totale valore della produzione	1.061.618	1.033.635
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	501	185
7) per servizi	543.078	514.342
8) per godimento di beni di terzi	3.844	2.307
9) per il personale		
a) salari e stipendi	147.335	150.042
b) oneri sociali	44.875	45.201
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	22.779	15.184
c) trattamento di fine rapporto	22.779	15.184
Totale costi per il personale	214.989	210.427
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	86.156	85.640
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	86.156	85.640
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	12.300	12.153
Totale ammortamenti e svalutazioni	98.456	97.793
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	65.375	70.880
Totale costi della produzione	926.243	895.934
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	135.375	137.701
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	241	9
Totale proventi diversi dai precedenti	241	9
Totale altri proventi finanziari	241	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	45.955	49.756
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.955	49.756
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(45.714)	(49.747)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	89.661	87.954
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	60.341	62.645
imposte relative a esercizi precedenti	(773)	(110)
imposte differite e anticipate	2.345	(1.532)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	61.913	61.003
21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.748	26.951

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Attività svolte

La società è stata costituita in data 11/06/2004, ai sensi della L.R. Emilia Romagna n. 24 dell'8/8/2001, come società di scopo dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna e diretta emanazione dell'Ente medesimo. Nel corso dell'esercizio 2022 ha continuato ad esercitare le attività per la quale è stata costituita, come ridefinite nel piano di riassetto del 2020, ovvero la gestione di patrimoni immobiliari a destinazione commerciale e non, diversi da quelli indicati dalle norme vigenti come di edilizia residenziale pubblica.

Ad oggi, la principale attività della società è quella tipica del "property management", svolgendo per conto di ACER Bologna la gestione del patrimonio immobiliare non abitativo e di parte dell'abitativo di sua proprietà e per conto degli Enti terzi la gestione del patrimonio non abitativo.

Principi generali

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alle disposizioni del Codice Civile relative alla specifica materia interpretate ed integrate dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), ed è costituito, ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del Codice Civile, dallo Stato Patrimoniale (conforme alla struttura prevista dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile) e dal Conto Economico (conforme alla struttura prevista dagli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile). La nota integrativa fornisce le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2727-bis del Codice Civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da eventuali leggi speciali.

Ai sensi dell'art. 2423-ter, quinto comma, del codice Civile, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente reattivo all'esercizio precedente, eventualmente riclassificata secondo gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile.

La redazione del bilancio è eseguita in "forma abbreviata", per il mancato superamento, per due esercizi consecutivi, dei limiti stabiliti dall'art. 2435-bis del codice civile.

La Nota Integrativa, pur essendo redatta in forma abbreviata, contiene anche informazioni aggiuntive ritenute opportune al fine di migliorarne la chiarezza e la capacità informativa.

In ossequio al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, il bilancio è stato redatto con chiarezza al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società; a tal riguardo si precisa che:

- gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico forniscono informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché del risultato economico. Non si ritiene pertanto necessario fornire informazioni complementari;
- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui agli artt. 2423, quinto comma, e 2423 bis, secondo comma, del Codice Civile, in quanto l'applicazione delle disposizione del Codice Civile in materia di bilancio non è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta.

Ai sensi dell'art. 2423-ter, quinto comma, del Codice Civile, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente reattivo all'esercizio precedente, eventualmente riclassificata secondo gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile.

I principi di redazione del Bilancio, come prevede l'art. 2423-bis del Codice Civile, tengono conto dei criteri generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva di continuazione dell'attività aziendale, gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciute solo successivamente.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice Civile si precisa che non si è proceduto al raggruppamento di voci di Stato Patrimoniale o del Conto Economico.

In ossequio al 2° comma dell'art. 2424 del Codice Civile, si precisa che non sono riscontrabili elementi dell'attivo o del passivo che possono ricadere sotto più voci dello schema.

Esonero dalla redazione della relazione sulla gestione

Ai sensi dell'art. 2435-bis del codice civile si precisa che la società si è avvalsa della facoltà di non redigere la

Relazione sulla Gestione, fornendo in questa Nota Integrativa le informazioni richieste dai punti 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice Civile.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio in commento, sono stati determinati nel rispetto del principio di prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa e della competenza e nell'osservanza delle disposizioni dell'art. 2426 del codice civile. I criteri utilizzati 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 continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 7-bis, la Società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ed iscrivere quindi i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

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).

In ottemperanza al principio della rilevanza di cui all'art 2423, comma 4, del Codice Civile non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Nella presente nota integrativa saranno illustrati i criteri con i quali ha dato attuazione alla presente disposizione.

In ottemperanza al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, di cui al nuovo n. 1 bis), comma 1, dell'art. 2423 bis, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art. 2427-bis n.6- ter, del Codice Civile attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	4.488.607	4.488.607
Rivalutazioni	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(624.388)	(624.388)
Svalutazioni	0	0
Valore di bilancio	3.864.219	3.864.219
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	5.150	5.150
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0
Ammortamento dell'esercizio	86.156	86.156
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	(81.006)	(81.006)
Valore di fine esercizio		
Costo	4.493.757	4.493.757
Rivalutazioni	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(710.544)	(710.544)
Svalutazioni	0	0
Valore di bilancio	3.783.213	3.783.213

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati negli esercizi precedenti. Le immobilizzazioni materiali acquisite per effetto del conferimento del ramo di azienda da parte della controllante Acer Bologna, sono state iscritte ai valori storici utilizzando la cosiddetta tecnica del conferimento a "saldi aperti" e quindi mantenendo gli originari valori storici di acquisto ed i relativi fondi di ammortamento.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti entrati in funzione, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

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.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.473.171	15.436	4.488.607
Rivalutazioni	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(608.952)	(15.436)	(624.388)

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Svalutazioni	-	-	0
Valore di bilancio	3.864.219	0	3.864.219
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	5.150	5.150
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	85.641	515	86.156
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	0
Altre variazioni	-	-	0
Totale variazioni	(85.641)	4.635	(81.006)
Valore di fine esercizio			
Costo	4.473.171	20.586	4.493.757
Rivalutazioni	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(694.593)	(15.951)	(710.544)
Svalutazioni	-	-	0
Valore di bilancio	3.778.578	4.635	3.783.213

I terreni e fabbricati al 31/12/2022 ammontano a euro 3.778.578. Riguardano per euro 695.245 un'area in Castenaso comparto C1.1.E di pertinenza del fabbricato in Castenaso e per euro 3.083.333 due fabbricati nei comuni di Casalecchio e Castenaso.

Il valore dell'area non si è modificato rispetto all'esercizio precedente.

Il valore dei fabbricati è così composto:

-per euro 1.268.642 si riferisce ad un fabbricato in Casalecchio di Reno, il cui costo non comprende il valore del terreno, in quanto il fabbricato insiste sulla concessione di un diritto di superficie a tempo determinato;

-per euro 1.814.691 si riferisce ad un fabbricato in piena proprietà in Castenaso costruito sul terreno di proprietà sopra indicato.

La voce fabbricati ha subito una variazione in diminuzione di euro 85.641 riferita all'ammortamento dei due fabbricati di competenza dell'esercizio.

Le attrezzature industriali e commerciali riguardano mobili, arredi, macchine elettromeccaniche, telefonia e autovetture. Nell'esercizio in commento sono stati effettuati acquisti di macchine elettromeccaniche ed elettroniche, rispetto alle quali è stato rilevato un ammortamento pari ad € 515. Gli altri beni risultano completamente ammortizzati.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983, si segnala che non sono state effettuate sulle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022 rivalutazioni monetarie o economiche né si sono verificate deroghe alle disposizioni contenute negli artt. 2423 e 2423-bis del codice civile.

Attivo circolante

Rimanenze

Il costo delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione è iscritto in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Lavori in corso su ordinazione	3.423.645	0	3.423.645
Totale rimanenze	3.423.645	0	3.423.645

Nella voce Rimanenze pari ad € 3.423.645 risulta contabilizzato il costo di acquisizione dell'area edificabile sita nel Comune di Castenaso, conferita il 23 settembre 2004 dalla società controllante e il costo dei successivi lavori realizzati nei vari esercizi.

L'incremento netto dell'anno è pari ad € 0 .

Le rimanenze a fine esercizio sono così formate:

Rimanenze area edificabile C1.1N (via Bargello) e lavori eseguiti euro 733.246;
Rimanenze area edificabile ANS C2.1N (lotti 4,5,10) e lavori eseguiti euro 2.439.638;
Rimanenze area agricola F.do Palazzina/F.do Tre Portoni euro 250.761.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati valutati ed iscritti al presumibile valore di realizzo. In particolare, i crediti verso clienti sono stati iscritti nello Stato Patrimoniale per un importo pari al valore nominale di realizzo. Nell'esercizio si è ritenuto necessario procedere all'adeguamento del fondo svalutazione per i crediti da canoni emessi tramite la società controllante. I crediti verso altri sono stati iscritti al valore nominale, non essendo stata effettuata alcuna svalutazione.

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	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	874.850	(8.330)	866.520	866.520	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	123.119	18.791	141.910	141.910	0	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	12.492	(2.345)	10.147			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	140	(77)	63	63	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.010.601	8.039	1.018.640	1.008.493	0	0

I crediti al 31/12/2022 ammontano a euro 1.018.640 e si riferiscono a crediti verso controllante, tributari, per imposte anticipate e altri.

I crediti verso controllanti sono tutti di carattere commerciale per prestazioni di servizi effettuate tra la società e la controllante. In particolare la controllante gestisce i fabbricati di proprietà della società e incassa per suo conto gli affitti.

A fronte di parte di questi crediti è stato costituito un fondo rischi su crediti che al 31/12 risulta pari ad euro 24.453. Di seguito si espongono le variazioni dell'anno del fondo svalutazione crediti:

Valore ad inizio esercizio euro 12.153;
Accantonamento dell'esercizio euro 12.300;
Valore a fine esercizio euro 24.453.

La voce dei crediti verso controllante risulta quindi così composta:

Crediti vs/controlante euro 890.973
F.do svalutazione crediti euro -24.453
Totale netto euro 866.520

I crediti tributari al 31/12/2022 sono pari a Euro 141.910 e sono così costituiti:

- Credito per Iva euro 136.357;
- Credito IRES euro 391;
- Credito IRAP euro 1.201;
- Credito per rimborso IRES euro 3.961.

Il credito Iva si riferisce al credito maturato in sede di dichiarazione Iva annuale.

La voce "Credito per rimborso IRES" per un totale di 3.961 si riferisce:

- quanto ad euro 624 al residuo rimborso dell'IRES conseguente alla parziale deducibilità dell'IRAP ai sensi dell'art. 6,

n. 185 del D.L. 29/11/2008;

- quanto ad euro 3.337 al credito IRES residuo, risultante dall'istanza di rimborso IRES, relativa agli anni dal 2007 al 2011, presentata il 22/02/2013, riferita alla deducibilità dell'IRAP connessa con le spese del personale dipendente prevista dall'art. 2, del D.L. n. 201/2011.

Nella voce "Attività per imposte anticipate" sono state rilevate le imposte anticipate generate da differenze temporanee deducibili sorte nell'esercizio, o in esercizi precedenti, e non ancora annullatesi, che determineranno un minor carico fiscale futuro, e sono costituite dagli accantonamenti e dagli utilizzi relativi al fondo produttività, al fondo manutenzione e al fondo rischi su crediti per la parte ripresa a tassazione.

I crediti verso altri al 31/12/22 sono pari a euro 63 e sono così costituiti:

- Credito INAIL euro 63.

Ai sensi del punto n. 6) dell'art. 2427 del codice civile, si precisa che non esistono crediti di ammontare residuo superiore ai cinque anni e che tutti i crediti si sono formati nell'area geografica nazionale.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	866.520	866.520
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	141.910	141.910
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	10.147	10.147
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	63	63
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.018.640	1.018.640

Disponibilità liquide

Le Disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo. L'importo effettivo dei depositi bancari è stato verificato sulla base di appositi prospetti di riconciliazione.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	43.931	(21.422)	22.509
Totale disponibilità liquide	43.931	(21.422)	22.509

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	110.000	-	-	-	-	-		110.000
Riserva legale	22.000	-	-	-	-	-		22.000
Altre riserve								
Riserva straordinaria	3.145.724	-	26.951	1	-	-		3.172.676
Versamenti in conto capitale	5.000	-	-	-	-	-		5.000
Varie altre riserve	3.193.501	-	-	-	-	-		3.193.501
Totale altre riserve	6.344.225	0	26.951	1	0	0		6.371.177
Utile (perdita) dell'esercizio	26.951	-	(26.951)	-	-	-	27.748	27.748
Totale patrimonio netto	6.503.176	0	0	1	0	0	27.748	6.530.925

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	3.193.501
Totale	3.193.501

Commento alle variazioni delle voci del Patrimonio Netto.

- Riserva legale: non è stata incrementata in sede di destinazione dell'utile dell'esercizio in quanto ha già raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile;
- Riserva straordinaria: si è incrementata a seguito della delibera dell'assemblea ordinaria di approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2021 in sede di destinazione dell'utile dell'esercizio.

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.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	110.000	B	110.000
Riserva legale	22.000	B	22.000
Altre riserve			
Riserva straordinaria	3.172.676	A,B,C	3.172.676
Versamenti in conto capitale	5.000	A,B	5.000
Varie altre riserve	3.193.501	A,B,C	3.193.501
Totale altre riserve	6.371.177		6.371.177
Totale	6.503.177		6.503.177
Quota non distribuibile			132.000
Residua quota distribuibile			6.371.177

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Riserva da conferimento	3.193.501	A,B,C	3.193.501
Totale	3.193.501		

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

Fondi per rischi e oneri

I Fondi rischi e oneri hanno accolto gli accantonamenti non compresi tra quelli che costituiscono poste rettificative di elementi dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa e probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	38.550	38.550
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	26.723	26.723
Utilizzo nell'esercizio	38.550	38.550
Altre variazioni	-	0
Totale variazioni	(11.827)	(11.827)
Valore di fine esercizio	26.723	26.723

I fondi rischi si riferiscono ad un fondo produttività e vacanza contrattuale per euro 26.723.

L'accantonamento dell'anno riguarda gli oneri stimati per il premio di produzione anno 2022 da erogare nell'anno in corso per euro 26.723.

L'utilizzo pari ad euro 38.550 riguarda il premio di produzione erogato nell'anno 2022 e di competenza dell'esercizio precedente per € 22.755 e l'utilizzo completo del fondo manutenzione esistente per € 15.795.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Fondo TFR è stato calcolato a norma dell'art. 2120 del codice civile ed è stato applicato a tutto il personale dipendente. Rappresenta quindi l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del Fondo TFR introdotta dal D.Lgs. n. 47/00 è stata contabilmente imputata a riduzione del Fondo stesso.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	158.383
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.779
Utilizzo nell'esercizio	37.807
Altre variazioni	0
Totale variazioni	(15.028)
Valore di fine esercizio	143.355

Il fondo TFR comprende l'importo derivante dalla valutazione del valore stimato con il conferimento del ramo d'azienda, oltre agli accantonamenti ed agli utilizzi intervenuti negli anni successivi, fino all'esercizio 2022.

Debiti

I Debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31/12/2022 ammontano a Euro 1.547.004 e sono inferiori rispetto all'anno precedente di euro 95.283.

I debiti v/Banche al 31/12/2022 pari ad euro 837.726 si riferiscono al debito residuo del mutuo, di originari euro 1.525.000, erogato dalla Banca Carige per finanziare la costruzione dell'immobile in Casalecchio di Reno.

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.

I "Debiti verso imprese controllanti" si riferiscono a debiti di natura commerciale per i servizi vari prestati dalla controllante (servizi accessori ai locali utilizzati dalla società, contabili, personale comandato, ecc.).

I "Debiti tributari" ammontano ad euro 27.462 e sono di seguito dettagliati:

- IVA del mese di dicembre versata in gennaio per IVA SPLIT euro 21.814;
- Ritenute d'acconto dipendenti e professionisti euro 4.322;
- Imposta sostitutiva TFR euro 1.318;
- imposta di bollo su fatture elettroniche euro 8.

Nella voce " Debiti verso Enti previdenziali" sono compresi i debiti verso gli enti vari e INPS.

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio della voce "Altri debiti" pari ad euro 3.260:

- Personale dipendente ferie non godute euro 1.898;
- Debiti enti vari per trattenute a dipendenti euro 143;
- Debiti per oneri condominiali euro 1.219.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	914.615	(76.889)	837.726	80.885	756.841	389.024
Debiti verso altri finanziatori	-	0	-	-	-	-
Acconti	0	0	0	-	-	-
Debiti verso fornitori	859	(77)	782	782	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	702.475	(33.066)	669.409	669.409	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti tributari	9.001	18.461	27.462	27.462	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.602	(237)	8.365	8.365	-	-
Altri debiti	6.735	(3.475)	3.260	3.260	-	-
Totale debiti	1.642.287	(95.283)	1.547.004	790.163	756.841	389.024

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	837.726	837.726

Area geografica	ITALIA	Totale
Acconti	0	0
Debiti verso fornitori	782	782
Debiti verso imprese controllanti	669.409	669.409
Debiti tributari	27.462	27.462
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.365	8.365
Altri debiti	3.260	3.260
Debiti	1.547.004	1.547.004

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti assistiti da garanzie reali si riferiscono ai debiti v/Banche per un mutuo, di originari euro 1.525.000, erogato dalla Banca Carige per finanziare la costruzione dell'immobile in Casalecchio di Reno.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	837.726	837.726	709.278	1.547.004

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	0	0
Debiti verso banche	837.726	837.726	0	837.726
Acconti	-	-	0	0
Debiti verso fornitori	-	-	782	782
Debiti verso controllanti	-	-	669.409	669.409
Debiti tributari	-	-	27.462	27.462
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	8.365	8.365
Altri debiti	-	-	3.260	3.260
Totale debiti	837.726	837.726	709.278	1.547.004

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Il valore della produzione al 31/12/2022 ammonta a euro 1.061.618 ed è superiore di euro 27.983 rispetto al bilancio dell'esercizio precedente, in relazione al saldo tra i maggiori ricavi delle vendite e i minori altri ricavi e proventi .

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni	215.527
Compenso gestione	824.958
Totale	1.040.485

Ricavi delle vendite per un totale di euro 1.040.485, così suddivisi per categorie :

- ricavi da canoni euro 215.527;
- ricavi verso controllante per gestioni immobiliari euro 824.958.

Questi riguardano il compenso per l'attività svolta nell'esercizio in merito alla gestione di unità diverse dall'abitativo per conto della società controllante e di altri Enti territoriali ed alla gestione di parte delle unità abitative di proprietà di Acer Bologna per la loro valorizzazione.

Variazioni delle rimanenze

La variazione del valore delle rimanenze risulta pari a zero .

Incrementi di immobilizzazioni interne

Nell'esercizio 2022 non sono stati realizzati degli interventi di manutenzione straordinaria e quindi non si registra un incremento del patrimonio immobiliare della società .

Ricavi diversi

I ricavi diversi sono pari a euro 21.133 e riguardano:

- proventi da coltivazioni di aree agricole iscritte alla voce C.I. "Rimanenze" euro 5.181;
- utilizzo fondo manutenzioni per lavori euro 15.795;
- sopravvenienze attive euro 157.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	1.040.485
Totale	1.040.485

Costi della produzione

I costi della produzione al 31/12/2022 ammontano ad euro 926.243 e sono superiori di euro 30.309 rispetto a quelli dell'esercizio precedente.

Si analizzano di seguito nelle diverse voci:

- Materie prime, sussidiarie e merci euro 501;
- Servizi euro 543.078;
- Costi per godimento beni di terzi euro 3.844;
- Salari e stipendi euro 147.335;
- Oneri sociali euro 44.875;
- Trattamento di fine rapporto euro 22.779;
- Ammortamento immobilizzazioni materiali euro 86.156;
- Svalutazione crediti euro 12.300;
- Oneri diversi di gestione euro 65.375.

Si commentano di seguito le voci dei costi di produzione più rilevanti.

Servizi

Nella voce B.7) "Servizi", pari a euro 543.078, sono indicati i costi per servizi vari richiesti dall'impresa di cui al seguente dettaglio per raggruppamenti omogenei:

Costo interventi edilizi euro 3.275;
 Altre spese tecniche euro 4.041;
 Costi consulenze notarili, amministrative, tecniche euro 1.040;
 Manutenzione fabbricati in proprietà euro 36.734;
 Costi condominiali euro 1.219;
 Assicurazioni auto e beni euro 441;
 Assicurazione fabbricati in proprietà euro 1.770;
 Spese bancarie euro 35;
 Costi per altri servizi su fabbricati euro 6.752;
 Spese per oneri da fidejussioni euro 582;
 Costi generali euro 638;
 Costi per gestione alloggi euro 22.433;
 Costi per rimborsi servizi resi da Acer Bologna euro 91.645;
 Costo service euro 296.593;
 Costi Amministratori euro 19.876;
 Compensi collegio revisore euro 6.240;
 Altri costi del personale euro 8.411;
 Recuperi costi del personale intersocietario euro 41.353.

Spese del personale

Nella voce B 9) sono indicati i costi del personale dipendente. Questi risultano pari, in totale, ad euro 214.989 e sono superiori di euro 4.562 rispetto a quelli contabilizzati nell'esercizio precedente.

Si aggiungono ai precedenti i costi denominati "Altri costi del personale" che riguardano costi di personale per buoni pasto, spese viaggi, formazione, ecc. che sono classificati nella voce B7 "Servizi" per un totale di euro 8.411.

Oltre ai costi di personale classificati nella voce B 9) la società presenta costi per attività svolte da personale della Capogruppo pari ad euro 41.353.

La consistenza numerica del personale a tempo indeterminato a fine esercizio è di 5 unità, costituite da impiegati.

Oneri diversi di gestione

Nella voce B14) sono indicati gli oneri diversi di gestione.

Questi risultano pari a euro 65.375 e l'aggregato risulta così dettagliato:

Imposta di bollo euro 24;
 Tassa concessione governativa euro 310;
 IMU/TASI euro 31.510;
 Imposta di registro euro 2.161;
 Iva indetraibile da pro-rata euro 30.126;
 Altre imposte e tasse euro 1.244.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari al 31/12/2022 risultano negativi per euro 45.714.

Gli altri proventi finanziari riguardano interessi attivi bancari per euro 241.

Gli oneri finanziari relativi all'esercizio ammontano ad euro 45.955 e si riferiscono agli interessi passivi maturati sulle rate residue del mutuo ventennale erogato nell'anno 2011 da Banca Carige ora Bper, per finanziare la costruzione dell'immobile realizzato in Casalecchio di Reno.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	45.955
Totale	45.955

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

Ai sensi del punto 13) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non si rilevano elementi di ricavo e di costo eccezionali.

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

Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti e 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 anticipate relative a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Nella voce 22 "Imposte sul reddito d'esercizio" sono indicate le imposte al 31/12/2022, che sono pari ad euro 61.913, così dettagliate:

IMPOSTE CORRENTI per un totale di euro 60.341 (IRES euro 51.586 e IRAP euro 8.755);

IMPOSTE ANTICIPATE per euro 2.345;

IMPOSTE ESERCIZI PRECEDENTI positive per euro 773.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Si precisa che nel corso dell'esercizio non si sono generate differenze temporanee tassabili in relazione alle quali procedere alla rilevazione di imposte differite.

Per quanto riguarda le imposte anticipate IRES e IRAP, derivanti dalle differenze temporanee deducibili generatesi nell'esercizio o in quelli precedenti, si segnala che esse sono state contabilizzate, in ossequio al principio di prudenza, in quanto in base ai piani ed al budget previsionale vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(42.286)	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	-
Differenze temporanee nette	42.286	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(12.492)	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	2.345	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(10.147)	0

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo produttività	22.755	3.968	26.723	24,00%	6.413	-	-

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
fondo manutenzione	15.795	(15.795)	0	24,00%	0	3,90%	0
Fondo svalutazione crediti tassato	10.937	4.626	15.563	24,00%	3.734	-	-

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Ai sensi del punto 15) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento l'organico al 31/12 /2022 ammonta a complessive n. 5 unità di personale a tempo indeterminato, composte da 5 impiegati. Nel corso dell'anno non vi sono state nuove assunzioni mentre si rileva la cessazione del rapporto di lavoro di un quadro in aspettativa.

	Numero medio
Impiegati	5
Totale Dipendenti	5

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	19.876	6.240
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Ai sensi del punto 16) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano concesse anticipazioni e crediti ed impegni assunti per gli amministratori. Si segnala che la voce relativa al compenso spettante ai membri del Consiglio di Amministrazione è comprensiva, oltre che delle retribuzioni erogate o da erogare dei relativi contributi.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	0

Si precisa che l'attività di revisione legale è svolta dal sindaco revisore unico il cui compenso pari a € 6.240 è indicato nella relativa tabella e comprende il costo per entrambe le funzioni.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Ai sensi del punto 19) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento la società non possiede strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi del punto 9) dell'art. 2427 del codice civile si informa che nell'esercizio in commento non risultano impegni e passività potenziali al di fuori di quanto indicato nello Stato Patrimoniale.

Per quanto riguarda le garanzie risulta un importo totale di euro 4.359.316 così dettagliato:

-Euro 1.309.316 polizze fideiussorie per garanzia corretto svolgimento lavori in Castenaso;

-Euro 3.050.000 per garanzie ipotecarie mutuo Banca Carige di importo originario pari a Euro 1.525.000.

	Importo
Garanzie	4.359.316
di cui reali	3.050.000

	Importo
Passività potenziali	0

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si omettono, altresì, le informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate (costituite esclusivamente dalla controllante Acer Bologna) di cui all'art. 2427, n. 22-bis), in quanto, sono state concluse a normali condizioni di mercato.

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

Si segnala che, ai sensi del punto 22 quater) dell'art 27 del codice civile, nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non si sono verificati fatti di rilievo legati esclusivamente alla società in commento.

Ad oggi la società ritiene di non dover fornire le informazioni richieste ai sensi del punto 22 quater) dell'art. 2427 del Codice Civile (natura, effetto patrimoniale ed economico).

La società si riserva di assumere eventuali contromisure, se necessarie, nel corso del 2023.

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

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	ACER BOLOGNA
Città (se in Italia) o stato estero	BOLOGNA
Codice fiscale (per imprese italiane)	00322270372
Luogo di deposito del bilancio consolidato	BOLOGNA Piazza della Resistenza 4

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

La società è parte del gruppo "ACER", essendo controllata al 100% dall'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna - Ente pubblico economico - che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato, in data 13/06/2022, dal suddetto Ente che, peraltro, segnaliamo redige anche il bilancio consolidato.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
	31/12/2021	31/12/2020
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	146.429.374	147.704.126
C) Attivo circolante	99.475.941	97.969.967
D) Ratei e risconti attivi	87.376	81.101
Totale attivo	245.992.691	245.755.194
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	9.732.680	9.732.680
Riserve	97.257.418	99.028.000
Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986
Totale patrimonio netto	107.066.642	108.860.666
B) Fondi per rischi e oneri	34.342.057	36.945.217
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.079.520	1.191.923

D) Debiti	103.460.191	98.702.652
E) Ratei e risconti passivi	44.281	54.736
Totale passivo	245.992.691	245.755.194

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	78.441.198	69.165.690
B) Costi della produzione	77.262.490	68.331.729
C) Proventi e oneri finanziari	(688.375)	(816.328)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	413.789	(82.353)
Utile (perdita) dell'esercizio	76.544	99.986

Azioni proprie e di società controllanti

Ai sensi degli artt. 2435 bis e 2428, numeri 3) e 4) del Codice Civile si precisa che la società non possiede né ha acquistato o alienato nell'esercizio - direttamente o indirettamente - azioni o quote di società controllanti.

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

La società non ha ricevuto alcuna somma rientrante nella previsione di cui all'art. 1, della L. 124/2017. Per completezza di informazione si segnala che tutti i ricavi realizzati nell'esercizio sono relativi a prestazioni di servizi tra la società e la controllante ACER BOLOGNA .

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, con riguardo all'utile dell'esercizio 2022 di euro 27.748, Vi proponiamo di destinarlo interamente alla Riserva Straordinaria avendo la riserva legale già raggiunto il limite di cui all'art. 2430 del codice civile.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci,
nel ribadirVi che 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 pari a euro 27.748 e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili, riteniamo di averVi illustrato con dovizia di particolari e di informazioni le poste patrimoniali ed economiche che compongono il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che Vi invitiamo pertanto ad approvare.

p. il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
Dr. Alessandro Alberani