

# L'ORA S.r.l.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE BARACCHE 6 - 24065 LOVERE (BG)
Codice Fiscale	02685750164
Numero Rea	BG 000000314793
P.I.	02685750164
Capitale Sociale Euro	2.037.400 i.v.
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	931130
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.574.558	1.685.343
II - Immobilizzazioni materiali	16.140.420	16.302.884
III - Immobilizzazioni finanziarie	741	741
Totale immobilizzazioni (B)	17.715.719	17.988.968
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	22.546	22.041
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	886.516	923.391
Totale crediti	886.516	923.391
IV - Disponibilità liquide	3.382	4.538
Totale attivo circolante (C)	912.444	949.970
D) Ratei e risconti	15.620	8.058
Totale attivo	18.643.783	18.946.996
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	2.037.400	2.037.400
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	686.441
III - Riserve di rivalutazione	10.258.677	10.494.779
IV - Riserva legale	2.793	2.793
VI - Altre riserve	29.585	29.586
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	(236.102)
Totale patrimonio netto	12.725.184	13.014.897
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	239.658	221.144
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	975.348	666.317
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.083.327	3.377.591
Totale debiti	4.058.675	4.043.908
E) Ratei e risconti	1.620.266	1.667.047
Totale passivo	18.643.783	18.946.996

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.304.708	1.245.823
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	48.381	0
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	18.000	0
altri	72.292	76.009
Totale altri ricavi e proventi	90.292	76.009
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.443.381</b>	<b>1.321.832</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	144.820	117.388
7) per servizi	400.186	378.511
8) per godimento di beni di terzi	5.756	4.073
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	405.864	363.824
b) oneri sociali	133.579	104.076
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	32.897	29.847
c) trattamento di fine rapporto	32.897	29.847
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>572.340</b>	<b>497.747</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	356.544	358.512
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	163.066	153.981
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	193.478	204.531
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	1.260
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>356.544</b>	<b>359.772</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(505)	(646)
14) oneri diversi di gestione	212.005	152.637
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.691.146</b>	<b>1.509.482</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(247.765)</b>	<b>(187.650)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13	1.713
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>13</b>	<b>1.713</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>13</b>	<b>1.713</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	41.960	50.165
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>41.960</b>	<b>50.165</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(41.947)</b>	<b>(48.452)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(289.712)</b>	<b>(236.102)</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(289.712)</b>	<b>(236.102)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(289.712)	(236.102)
Interessi passivi/(attivi)	41.947	48.452
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(247.765)	(187.650)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	32.897	29.847
Ammortamenti delle immobilizzazioni	356.544	358.512
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	389.441	388.359
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	141.676	200.709
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(506)	(646)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	19.604	(107.161)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(42.517)	(2.498)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(7.562)	7.800
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(46.781)	44.712
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	212.701	34.255
Totale variazioni del capitale circolante netto	134.939	(23.538)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	276.615	177.171
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(41.947)	(48.452)
Altri incassi/(pagamenti)	(14.383)	(11.294)
Totale altre rettifiche	(56.330)	(59.746)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	220.285	117.425
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(31.015)	-
Disinvestimenti	-	73.729
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(52.281)	(14.196)
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Disinvestimenti	-	276
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(83.296)	59.809
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	132.585	(677.943)
Accensione finanziamenti	-	501.898
(Rimborso finanziamenti)	(270.731)	-
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	-	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(138.146)	(176.043)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.157)	1.191
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.383	497
Danaro e valori in cassa	3.156	2.851

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.539	3.348
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	253	1.383
Danaro e valori in cassa	3.129	3.156
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.382	4.538

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

## Nota integrativa, parte iniziale

### NOTA DEL PRESIDENTE - BILANCIO 2018

Signori Soci,

la convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata effettuata nel maggior termine previsto dallo statuto sociale.

L'organo amministrativo ha ritenuto necessario approfondire l'analisi del conto economico, al fine di meglio illustrare i risultati della gestione, identificando le aree di competenza nei comparti Porto e cantiere, Centro sportivo, Patrimonio Immobiliare e Piscine.

La struttura amministrativa non si occupa della contabilità, che è esternalizzata, e ogni esigenza di analisi specifica richiede tempi adeguati per essere soddisfatta.

Il 2018 è stato sicuramente un anno positivo per l'andamento generale della società, poiché si sono finalizzati alcuni degli obiettivi previsti e sono state avviate nuove iniziative che hanno portato ad un risultato soddisfacente in termini di gestione generale, di aumento del fatturato, di servizi offerti, di gradimento per gli utenti delle strutture e di investimenti patrimoniali.

Nel corso dell'anno, in continuità con gli indirizzi seguiti fino ad oggi, la società ha proseguito nello svolgimento della propria attività cercando di ottimizzare e valorizzare le risorse presenti al suo interno e contenendo il più possibile i costi, per raggiungere quanto prima l'equilibrio di bilancio. La società ha saputo sfruttare al meglio le competenze e le conoscenze acquisite nel corso degli anni e, forte dell'esperienza accumulata sin dalla sua costituzione, ha investito le proprie risorse per migliorare i servizi offerti sempre più in un'ottica *customizzata*.

Di seguito viene presentata l'analisi specifica per comparto.

#### PORTO E CANTIERE

L'attività di gestione dei posti barca, unitamente ai servizi portuali e di cantiere effettuati, ha prodotto un risultato estremamente positivo rispetto al passato, con un aumento del fatturato pari ad oltre 49500. La decisa azione intrapresa dal CdA di potenziamento del personale dipendente, di acquisto utensili ed attrezzature specifiche e di riorganizzazione delle maestranze, ha permesso di gestire al meglio le commesse di manutenzione delle imbarcazioni offrendo interventi di qualità apprezzati dalla clientela.

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| – gestione delle stallie in acqua | +3,57%;  |
| – gestione degli spazi a terra    | +20,65%; |
| – vendita di carburante           | +12,50%; |
| – manutenzione e riparazione      | +18,45%; |
| – vendite                         | +6,49%;  |

Nel contempo è proseguita in maniera puntuale l'attività manutentiva e di miglioramento delle strutture portuali eseguita con il personale dipendente.

Sono state avviate altre importanti azioni di sviluppo che proseguiranno, nel prossimo periodo, il consolidamento e il miglioramento di questi importanti risultati.

### CENTRO SPORTIVO

Per il primo anno la nostra società ha la gestione diretta del centro sportivo tennis/calciotto e servizi annessi: questo ha comportato un sensibile aumento degli incassi del comparto sportivo che ha beneficiato degli interventi del personale dipendente per i servizi di manutenzione e pulizia delle strutture.

Il parcheggio coperto, grazie al sistema di gestione automatizzata installato, contribuisce in maniera importante ai ricavi del comparto e anche in questo caso gestione e manutenzione sono gestite internamente e affidate al personale dipendente.

In termini percentuali i miglioramenti conseguiti possono essere così riassunti:

- gestione tennis/calciotto e servizi +208,18%;
- gestione parcheggio +9,21%;

### PATRIMONIO IMMOBILIARE

La gestione immobiliare rimane fondamentale per conservare nel tempo il valore patrimoniale della società. Quasi tutti gli immobili di proprietà sono concessi in locazione e questo consente alla società di beneficiare delle entrate derivanti da tali contratti, anche per far fronte agli interventi di manutenzione necessari. Nel corso del 2018 i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili ammontano ad euro 227.669, con una flessione del -9,03% rispetto all'anno precedente: tale dato è giustificato dal fatto che alcuni conduttori hanno operato importanti interventi migliorativi per i quali la società ha concordato, così come previsto nei contratti di locazione sottoscritti, lo storno di una quota parte dei canoni di affitto dovuti.

In particolare si fa riferimento all'investimento per la ristrutturazione dei locali della Palestra negli spazi "Ex Tipitinas" e alla realizzazione dell'impianto di raffrescamento nell'Ostello del Porto.

Si concretizzeranno nel corso del 2019 alcune trattative, avviate nel 2018, per la locazione degli spazi ancora al rustico esistenti nell'edificio porticato.

### PISCINE

La gestione delle piscine ha rappresentato la vera criticità del 2018: questo comparto ha di fatto assorbito tutti i risultati positivi accumulati nella gestione degli altri comparti.

I ricavi sono sostanzialmente in linea con gli anni precedenti: si rileva una flessione generale sui corsi invernali, dovuti essenzialmente alla mancanza dei corsi di alcuni istituti scolastici del territorio e alla stagione estiva caratterizzata da scarsa affluenza (in particolare del mese di giugno) causata dal maltempo.

A bilanciare questa situazione la revisione/semplificazione delle tariffe operata dal Cda che ha portato ad un significativo incremento dei ricavi della stagione invernale (+15,12%) rispetto al precedente periodo riconducibili prevalentemente al periodo autunnale.

Da segnalare che l'apertura sperimentale durante le festività natalizie ha portato ad un incremento dei ricavi di circa euro 3.500,00 rispetto al mese di dicembre 2017 ma ancora più interessante sono state le oltre 400 presenze rilevate: un segnale importante di come le piscine possono contribuire all'offerta turistica del territorio.

Ancora una volta i costi del personale dipendente hanno pesantemente inciso sul risultato complessivo del comparto: la scelta doverosa di regolarizzazione dei contratti di assunzione del personale stagionale, necessario per garantire la sorveglianza di legge durante gli orari di apertura, unitamente alla messa a regime dei versamenti contributivi del personale assunto in regime di "Jobs Act" ha purtroppo comportato un aumento di costi pari al 14,99% rispetto al precedente periodo.

E' importante ribadire nuovamente il ruolo educativo, formativo e sociale che le piscine svolgono per il territorio, ma sarà importante mettere in campo tutte le strategie individuate nel piano industriale per aumentare al massimo i ricavi in modo tale da poter assorbire gli elevati costi di gestione.

#### VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Dopo diversi anni di debole crescita, finalmente si evidenzia un aumento significativo dei ricavi per oltre 120.000,00 euro annui, pari ad un valore medio del 8,93%: analizzando in dettaglio la situazione di ogni comparto si rileva che il Porto e il Centro Sportivo hanno generato gli incrementi maggiori, mentre la gestione delle Piscine e del Patrimonio Immobiliare della società ha penalizzato un risultato in termini di ricavi che, seppur positivo, avrebbe potuto essere molto più rilevante.

In considerazione dei risultati conseguiti desunti dai dati di bilancio descritti si può riassumere la seguente situazione:

RICAVI	1.443.393,61
COSTI	1.190.809,77
<b>EBITDA</b>	<b>252.583,84</b>
AMMORTAMENTI	356.544,58
ONERI FINANZIARI	39.967,47
<b>TOTALE</b>	<b>-143.928,21</b>

Purtroppo il quadro generale fin qui in linea con le azioni di miglioramento messe in campo, ha subito ancora una volta eventi straordinari che hanno fortemente penalizzato la performance d'esercizio.

L'attività, svolta dalla Guardia di Finanza, di verifica della situazione catastale di tutte le strutture portuali esistenti sul lago d'Iseo ha obbligato la società ad una verifica generale della propria situazione che ha prodotto, inevitabilmente, una consistente revisione dei valori estimativi delle strutture di approdo e di alcune delle unità commerciali nell'edificio porticato: questo ha comportato l'emissione da parte del Comune di Lovere, nei confronti de L'Ora, di un avviso di accertamento per omesso versamento IMU a partire dall'anno 2012 per un importo complessivo pari a euro 152.386,56 di cui 37.598,47 per sanzioni e 1.992,69 per interessi.

Dopo una serie di incontri con l'amministrazione comunale e con i funzionari degli uffici preposti è stato raggiunto un accordo sul debito, per complessivi euro 126.740,20 di cui euro 11.952,11 per sanzioni e euro 1.992,69 per interessi: tale importo sarà rateizzato e la prima, di euro 1.000,00, è stata regolarmente versata entro il 31/12/2018.

Di conseguenza, la corrispondente quota IMU di competenza dell'esercizio 2018, pari a euro 19.043,28, è stata recepita in conto economico.

In considerazione di questo fatto la proposta di bilancio 2018 si assesta con i seguenti risultati:



RICAVI	1.443.393,61
COSTI	1.334.600,66
<b>EBITDA</b>	<b>108.779,64</b>
AMMORTAMENTI	356.544,58
ONERI FINANZIARI	41.946,85
<b>TOTALE</b>	<b>-289.711,79</b>

Nella redazione del Bilancio d'esercizio sono state applicate le norme civilistiche in vigore e sono stati osservati i seguenti principi generali:

la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della "funzione economica" dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;

si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso e del pagamento;

si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo, ma prima della redazione del Bilancio; si segnala che nel periodo di tempo intercorso tra la data di riferimento del Bilancio e la data di redazione della presente Nota Integrativa non sono intervenuti fatti che comportino una rettifica dei dati di Bilancio;

gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;

i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è quella prevista dall'articolo 2423-ter e seguenti del C.C.:

. per ogni voce di Bilancio è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;

. non sono indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista un valore corrispondente nella stessa voce dell'esercizio precedente;

. la presentazione e la classificazione delle voci è stata mantenuta allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni;

. non sono stati effettuati apporti di patrimoni destinati a specifici affari ai sensi dell'articolo 2447-septies;

. le imposte sul reddito sono state distinte in correnti, anticipate e differite.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico, sulla base di corretti principi contabili, sono stati oggetto di approfondita valutazione relativamente alla collocazione delle poste di Bilancio.

Gli amministratori, per maggiore chiarezza e trasparenza, inseriscono nel presente bilancio il rendiconto finanziario anche se non è tassativamente richiesto.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del C.C., contiene per completezza di informazione, oltre ai prospetti numerici del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale, anche il prospetto di sintesi iniziale e finale del Patrimonio.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di Euro, può accadere che in taluni prospetti, la somma dei dati di dettaglio differisca dall'importo totale.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

Anche per l'esercizio 2018, non si è proceduto all'iscrizione in Bilancio della fiscalità differita, poiché non esiste materia imponibile la cui tassazione sia stata rinviata al futuro, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata, poiché non vi sono certezze in merito al suo assorbimento futuro, la stessa non è stata prudentemente rilevata.

Si segnala inoltre che non appare alcuna imputazione a Bilancio dei benefici derivanti dalla presenza di perdite fiscali degli esercizi precedenti per scelta prudenziale in assenza della certezza di scomputo futuro.

Prima di passare all'esplicazione dei criteri di valutazione adottati, si forniscono le informazioni di cui ai punti "3" e "4" dell'articolo 2428 del C.C., al fine di beneficiare dell'esonero dalla redazione della Relazione sulla Gestione.

### **INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 2428 C.C. PUNTI "3" e "4"**

La Vostra società non detiene quote di capitale proprio, né azioni o quote di società controllanti, neppure tramite società fiduciarie o interposta persona.

Nel corso dell'esercizio la Vostra società non ha acquistato o alienato proprie quote, né azioni o quote di società controllanti, anche tramite società fiduciarie o interposta persona.

### **1. CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO**

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'articolo 2426 del C.C. Sono stati inoltre tenuti in considerazione i principi contabili applicabili ad un'impresa in funzionamento suggeriti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dall'O.I.C.

Non sono intervenute ragioni speciali che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, comma 4 e all'articolo 2423-bis, comma 2, del C.C.

#### **\* Crediti e debiti in valuta**

Al 31/12/2018 non sono presenti in Bilancio crediti e/o debiti in moneta non di conto, per i quali sia stata effettuata conversione al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio (31/12/2018), ai sensi dell'articolo 2426 n. 8 bis C.C.

Si precisa altresì che non vi sono crediti e/o debiti in valuta estera coperti da operazioni a termine o "Pronti contro termine" oppure "Domestic Swap" o altro.

#### **\* Immobilizzazioni immateriali e materiali**

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto, al quale sono stati computati gli oneri accessori direttamente imputabili.

Non sono state fatte rivalutazioni economiche volontarie.

Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni tecniche sono state imputate direttamente nell'esercizio per quanto di competenza, con riguardo agli interventi di natura ordinaria, nel mentre sono state imputate ad incremento rispettivamente ai valori dei singoli cespiti o al costo relativo alle "migliorie e piscine" se direttamente ad esse riferite, in continuità con i criteri adottati nei precedenti esercizi.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

Le aliquote di ammortamento sono rappresentative della partecipazione dei cespiti al processo produttivo e alla formazione dei ricavi e sono calcolate con metodo sistematico e razionale, in modo indipendente dai risultati conseguiti nell'esercizio.

I valori di tali beni non superano in nessun caso l'effettivo valore di mercato con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa, nonché ai loro valori correnti.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

#### **\* Immobilizzazioni finanziarie**

I crediti presenti tra le immobilizzazioni finanziarie riguardano crediti per anticipi Telecom/Enel e depositi cauzionali per complessivi euro 741,33.

#### **\* Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, distinguendo le categorie e gli importi degli eventuali crediti esigibili oltre all'esercizio successivo.

L'Organo Amministrativo ha provveduto ad analizzare ogni singola posizione creditoria, individuando le potenziali perdite nei confronti di clienti in stato di insolvenza.

Si segnala che la tipologia di clientela è tale per cui non vi sono situazioni di "dipendenza aziendale".

I rischi di regresso su eventuali crediti ceduti sono esigui o inesistenti.

#### **\* Rimanenze**

Le rimanenze di magazzino sono state iscritte al minor valore tra il loro costo d'acquisto o di produzione.

Più precisamente sono state valutate al costo di acquisto con il metodo FIFO ai sensi del combinato disposto dei punti 9 e 10 dell'articolo 2426 C.C..

#### **\* Disponibilità liquide**

Sono valutate al valore nominale e ammontano a euro 3.382,29 per denaro contante in cassa e depositi bancari.

#### **\* Ratei e risconti**

Nella voce "Ratei attivi" sono iscritti crediti per proventi di competenza dell'esercizio, esigibili negli esercizi successivi.

Nella voce "Risconti attivi" sono iscritti costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri.

Nella voce "Ratei passivi" sono iscritti debiti per costi di competenza dell'esercizio, pagabili in esercizi successivi.

Nella voce "Risconti passivi" sono iscritti proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi futuri.

Essi assumono un volume rilevante poiché contengono i contributi ottenuti via via nel tempo per realizzare le opere quali biblioteca, tennis, piscine, ect.

In tali voci sono state iscritte solo quote di costi e/o proventi comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

**\* Trattamento di fine rapporto**

Il fondo corrisponde al debito della Vostra società verso il personale dipendente in forza alla chiusura dell'esercizio, determinato a norma dell'articolo 2120 C.C., dei contratti collettivi di lavoro e dei rapporti aziendali.

**\* Debiti**

I debiti sono esposti in Bilancio al valore nominale, distinguendo le categorie e gli importi degli eventuali debiti onorabili oltre l'esercizio successivo.

**\* Costi e ricavi**

I costi, gli oneri, i ricavi e i proventi sono stati rilevati in Bilancio secondo il principio della competenza economica e temporale e sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

## Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Le quote risultano interamente sottoscritte e versate, non si rileva alcun credito nei confronti dei soci per versamenti ancora dovuti.

## Immobilizzazioni

### Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	3.420.531	18.707.230	-	22.127.761
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.735.188	2.404.345		4.139.533
Valore di bilancio	1.685.343	16.302.884	741	17.988.968
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	52.281	31.015	-	83.296
Ammortamento dell'esercizio	163.066	193.479		356.545
Totale variazioni	(110.785)	(162.464)	-	(273.249)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	3.472.812	18.738.244	-	22.211.056
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.898.254	2.597.824		4.496.078
Valore di bilancio	1.574.558	16.140.420	741	17.715.719

## Immobilizzazioni immateriali

Il valore dei costi non ammortizzati iscritti in Bilancio è inferiore alle riserve disponibili e non ne determinerebbe limitazione nella distribuzione dei dividendi.

I costi per licenze d'uso software in quanto aventi utilità pluriennale sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 50%.

I costi per la concessione di utilizzo del Porto della durata di ventotto anni, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 3,57%.

Nella voce "altre immobilizzazioni immateriali" vi sono spese di allacciamento utenze acquedotto, nonché costi di realizzazione sito Internet i quali, aventi utilità pluriennale, sono stati ammortizzati in relazione alla loro residua vita utile.

Coefficiente 20%.

Vi sono altresì costi aventi utilità pluriennale per migliorie realizzate sulle Piscine che sono stati ammortizzati in relazione alla durata del loro utilizzo.

Coefficiente 10%

Per gli interventi strutturali effettuati nell'esercizio 2013, aventi utilità pluriennale (convenzione amministrazione comunale anni 30)

Coefficiente 5%

Le sopra esposte spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa, fossero effettivamente sostenute e non avessero esaurito la loro utilità.

## Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	-	286.333	3.420.531	3.420.531
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	286.333	1.735.188	1.735.188
Valore di bilancio	-	-	1.685.343	1.685.343
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	3.900	-	48.381	52.281
Ammortamento dell'esercizio	975	-	162.091	163.066
Totale variazioni	2.925	-	(113.710)	(110.785)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	3.900	-	3.468.912	3.472.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	975	-	1.897.279	1.898.254
Valore di bilancio	2.925	-	1.571.633	1.574.558

Le immobilizzazioni immateriali, la cui sintesi è stata rappresentata ai punti precedenti, sono state assoggettate a riesame al fine di determinare se il loro valore di Bilancio avesse subito una perdita durevole di valore.

Poiché il valore residuo di Bilancio è recuperabile tramite flussi di reddito futuri, non si sono registrate riduzioni di valore.

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, ridotto delle quote di ammortamento maturate.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della loro residua possibilità di utilizzazione e, in particolare, dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 e tenuto, altresì, conto di quanto previsto dall'OIC 9, riguardante la determinazione delle perdite durevoli di valore, al termine di ciascun esercizio la Società è tenuta a verificare l'esistenza di indicatori che segnalino potenziali perdite di valore attraverso l'applicazione di un *impairment test* sulle immobilizzazioni presenti in bilancio, affinché tali attività risultino iscritte ad un importo non inferiore al valore recuperabile tramite l'uso o la vendita.

A tale riguardo, in considerazione della rilevanza del valore contabile delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio, la Società ha proceduto ad effettuare l'*impairment test* sul valore delle stesse alla data di chiusura dell'esercizio.

Nel precedente esercizio, la società si era avvalsa dell'assistenza supporto di Audirevi S.r.l., società di revisione contabile.

Per determinare il *fair value* delle immobilizzazioni materiali erano stati utilizzati come base dati di partenza la sulla situazione contabile pre-consuntiva al 31 dicembre 2017 e le proiezioni economiche relative al periodo 2018-2050 predisposte dalla Società.

Per il presente bilancio è stata effettuata la verifica con riferimento alla situazione contabile al 31 dicembre 2018.

Ricorrendone le condizioni previste dall'OIC 9, si è ritenuto di applicare l'approccio semplificato per l'*impairment test*. L'adozione di tale approccio basa la verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni sui flussi di reddito prodotti dall'intera società, senza imporre la segmentazione di tali flussi per singola immobilizzazione. In particolare, secondo l'approccio semplificato, ai fini della recuperabilità delle immobilizzazioni, si confronta il loro valore recuperabile - determinato sulla base della capacità di ammortamento dei futuri esercizi -, con il loro valore netto contabile iscritto in bilancio.

Nell'ambito di tale approccio, si è ritenuto ragionevole identificare un'unica "*Cash Generation Unit*" riferita all'intera attività sociale svolta dalla Società, ciò in ragione del fatto che gran parte del fatturato deriva dalle attività connesse alla gestione del porto turistico, a cui fanno riferimento la pressoché totalità degli assets di proprietà della Società, considerato, altresì, che gli altri beni immobili e mobili sono da ritenersi complementari all'attività diportistica.

L'orizzonte temporale che è stato considerato ai fini dell'*impairment test* è pari a 13 anni, vale a dire il periodo di vigenza dell'attuale Convenzione (che, in assenza di proroghe e/o di rinnovi, scadrà in data 8 gennaio 2031). Inoltre, sono state formulate delle ipotesi circa l'indicizzazione dei ricavi e dei costi operativi previsti nel piano economico sulla base di un tasso di inflazione pari a quello rilevato nel 2017 (1,2%), sono stati stimati puntualmente gli oneri finanziari sulla base delle condizioni applicate attualmente ai mutui e agli affidamenti attualmente in essere e, infine, sono state calcolate le imposte figurative sulla base delle aliquote fiscali vigenti (IRAP 3,9%, IRES 24%) tenendo in considerazione, altresì, i possibili benefici derivanti dalla compensazione dei crediti fiscali relativi alle perdite pregresse della Società.

Sulla base di quanto precedentemente illustrato è stata determinata la capacità di ammortamento dalla differenza tra i ricavi e i costi della gestione e gli oneri finanziari, da cui è emerso quanto segue:

. a partire dal 2022 è atteso un risultato netto positivo della gestione in relazione al miglioramento del margine della gestione operativa e finanziaria della Società (e, dunque, della capacità di ammortamento) e della progressiva riduzione del valore degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali,

. i flussi di reddito relativi al periodo 2018-2029 evidenziano che, in linea tendenziale, la capacità di ammortamento complessiva della Società in relazione all'orizzonte temporale preso a riferimento è sufficiente a garantire la copertura degli ammortamenti e del relativo carico fiscale riferiti allo stesso periodo di riferimento.

Tenuto conto di tutto quanto precedentemente illustrato, il test di verifica della recuperabilità delle immobilizzazioni materiali è stato superato e, pertanto, si è ritenuto che, allo stato attuale, non vi siano delle motivazioni tali da suggerire una svalutazione delle immobilizzazioni materiali.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Cespite	aliquota	aliquota ordinaria
Fabbricati	1%	3%
Impianti	3,75%	7,5%
Attrezzature	7,5%	15%
Mobili	7,5%	15%
Macchine d'ufficio elettroniche	10%	20%
Campo sintetico	7,7%	7,7%

Tali ammortamenti tengono conto dell'effettiva vita utile dei cespiti di proprietà, sulla base delle evidenze emerse da un esame che ha avuto riferimenti prospettici, valutando le effettive condizioni di impiego di questi beni nel processo produttivo, anche in ragione della loro base tecnologica e del logorio tecnico sotteso alla capacità produttiva sostenibile, che è risultata ai medesimi obiettivamente associabile.

I valori di tali beni non superano in nessun caso l'effettivo valore di mercato con riguardo alla loro consistenza, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa, nonché ai loro valori correnti.

Nell'esercizio in cui il cespite viene acquisito l'ammortamento viene ridotto forfettariamente alla metà, nella convinzione che ciò rappresenti una ragionevole approssimazione della distribuzione temporale degli acquisti nel corso dell'esercizio.

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto delle variazioni intervenute nell'esercizio relativamente alla classe delle immobilizzazioni materiali e relativi ammortamenti è di seguito riportato.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.728.675	241.940	306.273	430.342	18.707.230
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.814.646	75.736	217.278	296.685	2.404.345
<b>Valore di bilancio</b>	15.914.029	166.204	88.995	133.657	16.302.884
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	7.881	15.545	7.589	31.015
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	129.644	9.998	21.976	31.861	193.479
<b>Totale variazioni</b>	(129.644)	(2.117)	(6.431)	(24.272)	(162.464)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	17.728.675	249.821	321.817	437.931	18.738.244
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.944.290	85.734	239.254	328.546	2.597.824
<b>Valore di bilancio</b>	15.784.385	164.087	82.564	109.385	16.140.420

Sono stati capitalizzati gli interventi di manutenzione straordinaria e di ammodernamento effettuati sul molo 6.

Le altre variazioni sono rappresentate dalle quote di ammortamento di competenza dell'esercizio.

#### Immobilizzazioni finanziarie

Riguardano esclusivamente depositi cauzionali per complessivi Euro 741,33.

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	741	741	741
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	741	741	741

#### Attivo circolante

##### Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo e di merci sono iscritte al costo di acquisto.



	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	8.557	1.761	10.318
<b>Prodotti finiti e merci</b>	13.483	(1.255)	12.228
<b>Totale rimanenze</b>	22.041	506	22.546

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al loro valore numerario.

Da rilevare un decremento dei crediti verso clienti per prestazioni da incassare per euro 19.603, una riduzione dei crediti verso altri per euro 17.297.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	254.804	(19.604)	235.200	235.200
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	1.184	26	1.210	1.210
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	667.403	(17.297)	650.106	650.106
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	923.391	(36.875)	886.516	886.516

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.383	(1.130)	253
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	3.156	(27)	3.129
<b>Totale disponibilità liquide</b>	4.538	(1.157)	3.382

### **Ratei e risconti attivi**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	8.058	7.562	15.620
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	8.058	7.562	15.620

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

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

### **Patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto risulta così composto:

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.037.400	-	-		2.037.400
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	-	-		686.441
Riserve di rivalutazione	10.494.779	-	236.102		10.258.677
Riserva legale	2.793	-	-		2.793
Altre riserve					
Riserva straordinaria	29.586	-	-		29.586
Totale altre riserve	29.586	-	-		29.585
Utile (perdita) dell'esercizio	(236.102)	236.102	-	(289.712)	(289.712)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.014.897</b>	<b>236.102</b>	<b>236.102</b>	<b>(289.712)</b>	<b>12.725.184</b>

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.037.400		
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	686.441	capitale	A B
Riserve di rivalutazione	10.258.677	rivalutazione	A B
Riserva legale	2.793	utili	A B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	29.586	utili	A B
Totale altre riserve	29.585		
<b>Totale</b>	<b>13.014.897</b>		

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

Il totale del patrimonio netto è diminuito del 2% rispetto all'anno precedente passando da euro 13.014.897 a euro 12.725.184 a causa della perdita subita.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo corrisponde al debito della Vostra società verso il personale dipendente in forza alla chiusura dell'esercizio, determinato a norma dell'articolo 2120 C.C., dei contratti collettivi di lavoro e dei rapporti aziendali. L'andamento registrato nel fondo presenta la seguente dinamica:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	221.144
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.926
Utilizzo nell'esercizio	3.412
Totale variazioni	18.514
Valore di fine esercizio	239.658

L'accantonamento effettuato nell'esercizio risulta al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR pari a euro 833,25.

In attuazione del D.Lgs n. 252 del 05/12/2005, si segnala che:

la Vostra azienda ha meno di 50 dipendenti;

il versamento del TFR ai fondi di previdenza complementare è stato pari a euro 8.710.45.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

Il totale dei debiti, espressi al loro valore nominale, ammonta a Euro 4.058.675 (Euro 4.043.908 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

Debiti v/banche: ammontano a Euro 3.660.812. Rispetto all'esercizio precedente si è verificato un decremento di Euro 138.146, corrispondente alla variazione dei saldi in c/c bancario e il rimborso delle rate pagate dei diversi mutui in corso.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.798.958	(138.145)	3.660.813	577.495	3.083.318
Debiti verso fornitori	144.561	(42.517)	102.044	102.044	-
Debiti tributari	15.493	145.600	161.093	161.093	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.585	6.924	33.509	33.509	-
Altri debiti	58.311	42.906	101.217	101.217	-
Totale debiti	4.043.908	14.768	4.058.675	975.358	3.083.318

La voce Debiti tributari comprende il valore del già citato accertamento ai fini IMU a carico dei posti barca del porto, periodo dal 2012 al 2017, oltre alla quota IMU, sempre riferita al porto per la quota a carico dell'esercizio 2018.

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

Sono tutti riferiti ai mutui in essere con i vari istituti di credito, garantiti da ipoteca costituita sui vari immobili di proprietà sociale.

In dettaglio i mutui in essere sono riportati nella seguente tabella:

Banca	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2018	Rimborsi 2018
Mutuo BPB n. 52819/ex 202482	138.407,02	121.950,77	16.456,25
Mutuo BPB n. 28030/ex 203471	331.786,57	303.579,73	28.206,84
Mutuo BPS n. 055/1203305	2.075.390,03	1.945.908,24	129.481,79
Mutuo BPB n. 011/29788	52.772,82	30.471,77	22.301,05
Mutuo BPB n. 2888/ex 203410	532.657,67	486.773,49	45.884,18
Mutuo BPB n. 2900/ex 203570	133.132,41	123.469,56	9.662,85
Mutuo Cariparma n. 00645699	400.632,68	365.437,76	35.194,92
<b>TOTALI</b>	<b>3.664.779,2</b>	<b>3.377.591,32</b>	<b>287.187,88</b>

Come da convenzione, il Mutuo BPB n. 2888/ex 203410 è totalmente a carico del Comune di Lovere, che provvede a rimborsare le rate alle varie scadenze.

Pertanto l'effettivo impegno della società si riduce ad euro 2.890.817,83. Ne consegue che l'uscita finanziaria per il rimborso quote capitale nell'esercizio si riduce ad euro 241.343,70.

## **Ratei e risconti passivi**

I ratei passivi ammontano ad euro 13.749 con un decremento di euro 42.196 rispetto al precedente esercizio e si riferiscono ad interessi passivi su mutui ed alle varie utenze.

I risconti passivi ammontano ad euro 1.606.517 e, rispetto all'esercizio precedente, hanno subito un decremento di euro 4.584 e sono così distinti:

- Risconti passivi diversi per euro 29.333, con un decremento di euro 20.394 rispetto al precedente esercizio;
- Risconto passivo diritto d'uso centro culturale biblioteca di euro 518.687, con un incremento di euro 39.899 per la quota incassata dal Comune di Lovere ma di competenza di futuri esercizi;
- Risconto passivo contributo biblioteca di euro 904.110, con un decremento di euro 20.689, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo per campi da tennis di euro 148.168, con un decremento di euro 1.761, quota di competenza dell'esercizio;
- Risconto passivo contributo CCIAA di euro 6.218, con un decremento di euro 1.638, quota di competenza dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	55.945	(42.196)	13.749
<b>Risconti passivi</b>	1.611.101	(4.584)	1.606.517
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.667.047</b>	<b>(46.780)</b>	<b>1.620.266</b>

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

### **Valore della produzione**

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

- ricavi delle vendite e delle prestazioni euro 1.304.708 con un incremento di euro 58.885;
- incrementi immobilizzazioni per lavori interni di euro 48.381;
- altri ricavi e proventi euro 90.292 con un incremento di euro 14.283.

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

Il valore della produzione, composta dai ricavi per servizi prestati, e delle vendite e altri ricavi e proventi, si riferiscono al complesso delle attività.

Per maggiore informazione, di seguito i ricavi vengono suddivisi per comparto di attività: piscine, porto, immobiliare, comparto sportivo e varie generali.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
COMPARTO PISCINE	475.851
COMPARTO PORTO	511.715
COMPARTO IMMOBILIARE	200.868
COMPARTO SPORTIVO	116.274
<b>Totale</b>	<b>1.304.708</b>

### **Costi della produzione**

Il dettaglio presenta i seguenti costi:

- acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci euro 144.820;
- costi per servizi euro 400.186;
- costi per godimento beni di terzi euro 5.756;
- costi per il personale dipendente euro 572.340;
- ammortamenti e svalutazioni euro 356.544;
- variazioni delle rimanenze euro - 505;
- oneri diversi di gestione euro 212.004.

Per interventi di manutenzione straordinaria e ammodernamento del Molo 5, sono stati capitalizzati i costi relativi al materiale, a servizi ed al personale dedicati a tale attività, per complessivi euro 48.380.

## Proventi e oneri finanziari

Gli oneri finanziari ammontano a complessivi euro 41.960 con un decremento di euro 8.205 rispetto al precedente esercizio.

Gli oneri finanziari comprendono gli interessi riferiti all'accertamento IMU già citato, per euro 1992.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto viene riepilogata la situazione occupazionale della società:

	Numero medio
Impiegati	7
Operai	9
Totale Dipendenti	16

Fra il personale assunto alle dipendenze della società vi sono, fra gli impiegati tre a tempo parziale, tra gli operai sette a tempo parziale.

Nella stagione estiva sono stati utilizzati n. 10 dipendenti stagionali.

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

I componenti il Consiglio di Amministrazione della società, per l'incarico loro affidato, non hanno percepito alcun compenso.

I componenti il Collegio Sindacale hanno percepito complessivamente un compenso di euro 7.000 oltre ad euro 280 per cassa di previdenza.

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

#### **ARTICOLO 2497-bis - PROSPETTO SULLA SOCIETA' CHE ESERCITA IL CONTROLLO**

Si segnala che la Vostra società è soggetta alla direzione e al controllo del Comune di Lovere con sede in Lovere in Via G. Marconi n. 19 Codice Fiscale 81003470168, che possiede la partecipazione maggioritaria dell'Ente Locale e ciò fa sì che la conduzione e la gestione immobiliare delle proprietà sia tesa allo sviluppo turistico e sociale piuttosto che al risultato economico finale.

Per effetto di tale direzione e coordinamento vengono di seguito rappresentati i dati essenziali derivanti dall'ultimo Bilancio approvato dal Consiglio Comunale dell'ente stesso:

#### **QUADRO RIASSUNTIVO DELLA GESTIONE FINANZIARIA ANNO 2017**

Fondo cassa al 31.12.2017 euro 1.757.914,80

Residui attivi al 31.12.2017 euro 4.443.010,95

Residui passivi al 31.12.2017 euro 2.222.681,89

Fondo pluriennale vincolato per spese correnti euro 248.302,96

Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale euro 639.636,30

Avanzo di amministrazione al 31.12.2017 euro 3.090.304,59

**COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO (a seguito riclassificazione)**

Fondo di dotazione al 31.12.2017 euro 540.346,80

Riserve al 31.12.2017 euro 23.040.471,40

Risultato economico anno 2017 avanzo euro 313.541,58

Patrimonio netto al 31.12.2017 euro 23.894.359,78



## **Nota integrativa, parte finale**

### **22-bis. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Con riferimento ai rapporti con parti correlate nel corso dell'esercizio L'Ora Srl ha intrattenuto le seguenti operazioni con il Comune di Lovere quale cliente:

\*Contratto di locazione commerciale per il solo parcheggio esterno, con decorrenza 1° novembre 2014, per complessivi Euro 4.000 di fitti annui;

\*Contratto di diritto d'uso dei locali adibiti a Centro Culturale - Biblioteca della durata di 99 anni, finanziariamente canone annuo Euro 50.000 oltre a IVA di fitto attivo per 20 anni, la quota di competenza dell'esercizio è di Euro 10.101,00.

L'Ora Srl ha inoltre in essere le seguenti operazioni con il Comune di Lovere, quest'ultimo nella versione di finanziatore:

\*Rate del mutuo di originali Euro 900.000 per 20 anni, erogate annualmente dal Comune di Lovere in rapporto alla rata in ammortamento per la realizzazione del Centro Culturale Biblioteca;

### **22-ter. ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E LORO EFFETTO PATRIMONIALE, FINANZIARIO ED ECONOMICO**

Nel corso dell'esercizio non sono stati stipulati accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

#### **ARTICOLO 2361 - comma 2 - PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE COMPORTANTI RESPONSABILITA' ILLIMITATA**

Si segnala che non sono state assunte nel corso dell'esercizio partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata.

#### **ARTICOLO 2427-bis comma 1 numero 2 - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E FAIR VALUE.**

Non sono presenti strumenti finanziari derivati.

### **DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA**

L'Organo Amministrativo da atto di aver provveduto, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs 196/2003), all'adozione delle misure minime di sicurezza e di aver confermato il Documento Programmatico sulla Sicurezza entro il termine di Legge previsto nel 31/03/2010.

\* \* \*

Per quanto riguarda la destinazione della perdita di esercizio, l'Organo Amministrativo ritiene di formulare una proposta basata sulla copertura della perdita d'esercizio mediante l'utilizzo del capiente fondo di riserva ex art. 13 Legge 80/1991.

\* \* \*

Sulla scorta delle indicazioni che Vi sono state fornite, lo scrivente Organo Amministrativo Vi invita ad approvare il Bilancio chiuso al 31/12/2018 costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa, ringraziando per la fiducia fin qui accordata

Lovere (Bg), 23 aprile 2019  
Il Consiglio di Amministrazione  
Bani Marco - Presidente  
Sandri Marta  
Barcellini Fabio

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Rag. Baldassari Ezechia, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.