

Immobiliare Marco Polo S.r.l.

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	Palazzo Balbi, Dorsoduro, 3901 - Venezia
Codice Fiscale	03298360268
Numero Rea	VE - 333066
P.I.	03298360268
Capitale Sociale Euro	25.500 i.v.
Forma giuridica	Srl
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	Regione del Veneto
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	Regione del Veneto
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	927.022	1.025.673
II - Immobilizzazioni materiali	6.003.674	6.223.768
Totale immobilizzazioni (B)	6.930.696	7.249.441
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	80.979	77.810
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.903	652.389
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.189	3.021
imposte anticipate	5.399	-
Totale crediti	231.491	655.410
IV - Disponibilità liquide	2.176.676	1.457.037
Totale attivo circolante (C)	2.489.146	2.190.257
D) Ratei e risconti	2.100	4.038
Totale attivo	9.421.942	9.443.736
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	25.500	25.500
IV - Riserva legale	5.100	5.100
VI - Altre riserve	8.822.724	8.817.888
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	255.209	118.565
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(239.896)	136.644
Totale patrimonio netto	8.868.637	9.103.697
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	241.562	118.305
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.030	220.468
Totale debiti	309.030	220.468
E) Ratei e risconti	2.713	1.266
Totale passivo	9.421.942	9.443.736

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.070.439	935.248
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	361.719
altri	28.030	3.595
Totale altri ricavi e proventi	28.030	365.314
Totale valore della produzione	1.098.469	1.300.562
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.068	17.460
7) per servizi	341.897	198.856
8) per godimento di beni di terzi	3.683	13.350
9) per il personale		
a) salari e stipendi	408.637	292.000
b) oneri sociali	138.088	93.335
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	31.543	22.803
c) trattamento di fine rapporto	31.543	22.803
Totale costi per il personale	578.268	408.138
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	316.083	443.220
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	60.871	191.078
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	255.212	252.142
Totale ammortamenti e svalutazioni	316.083	443.220
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.346	1.002
14) oneri diversi di gestione	92.243	71.634
Totale costi della produzione	1.353.588	1.153.660
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(255.119)	146.902
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.300	7.046
Totale proventi diversi dai precedenti	15.300	7.046
Totale altri proventi finanziari	15.300	7.046
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	77	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	77	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	15.223	7.046
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(239.896)	153.948
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	17.304
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	17.304
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(239.896)	136.644

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Criteria di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dai principi contabili elaborati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo italiano di contabilità.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, il bilancio è stato redatto in forma abbreviata non essendo stati superati i limiti previsti.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è redatto in unità di euro. Nella redazione non si sono realizzate differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in euro da iscriverne ad apposita riserva di patrimonio netto.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Si fa comunque presente che i valori del bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017 non sono comparabili con quelli dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016 in quanto in data 16 novembre 2017 ha avuto effetto la fusione per incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. in Immobiliare Marco Polo S.r.l..

Informazioni generali

La società è stata costituita in data 23 luglio 1997 con atto di rep. 94554 fascicolo 28035 Notaio Manavello di Treviso e svolge, in conformità allo statuto sociale, le attività di locazione di immobili di proprietà e la gestione di immobili di terzi.

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Socio Unico Regione Veneto, con sede in Venezia Dorsoduro, 3901, codice fiscale 80007580279.

1 - Criteri di valutazione (art. 2427 co. 1 n. 1)

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo. Inoltre:

- non sono intervenute speciali ragioni che rendessero necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 co. 5 e all'art. 2423-bis co. 2 del Codice Civile;
- le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'Attivo e del Passivo vengono esplicitate con dettagliata analisi della composizione.

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti. Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- migliorie su beni di terzi: l'ammortamento è stato effettuato utilizzando il minor periodo tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della concessione.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione, ed esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento, salvo quanto oltre precisato in merito alla rivalutazioni. Gli ammortamenti sono stati conteggiati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 2426 co. 1 del Codice Civile, riducendo del 50% l'aliquota d'ammortamento delle immobilizzazioni materiali nel primo esercizio di utilizzo.

Le aliquote applicate sono state le seguenti:

- fabbricati: 3%;
- costruzioni leggere: 10%;
- mobili e arredi: 12%;
- autocarri: 25%;
- impianti: 15%;

- attrezzature industriali e commerciali: 15%;
- macchinari operatori: 9%;
- impianti di allarme: 30%.

Rimanenze

Le rimanenze sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono state valutate applicando il metodo FIFO, mentre le merci applicando il metodo del costo specifico.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Fondo trattamento fine rapporto lavoro subordinato

Il Fondo TFR accoglie le indennità maturate a favore dei dipendenti determinate in conformità dell'art. 2120 del Codice Civile e dei contratti nazionali integrativi in vigore alla data di bilancio per le singole fattispecie e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

Sono valutati al valore nominale. In tale voce sono accolte passività certe e determinate, sia nell'importo che nella data di sopravvenienza.

Ratei e risconti

Sono qui iscritte le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo; i risconti attivi sono relativi a costi manifestatisi nell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri mentre i ratei passivi si riferiscono a costi di competenza dell'esercizio aventi manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Imposte sul reddito e debiti tributari

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio. I debiti sono stati esposti al netto degli acconti versati.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	38.000	2.101.277	2.139.277
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	1.113.604	1.113.604
Valore di bilancio	-	38.000	987.673	1.025.673
Variazioni nell'esercizio				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	38.000	-	38.000
Ammortamento dell'esercizio	73	-	60.797	60.870
Altre variazioni	219	-	-	219
Totale variazioni	146	(38.000)	(60.797)	(98.651)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.743	-	2.263.209	2.264.952
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.597	-	1.336.333	1.337.930
Valore di bilancio	146	-	926.876	927.022

Nell'esercizio i beni immateriali non sono stati oggetto di rivalutazioni o svalutazioni.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" comprende i costi per lavori su beni di terzi che vengono ammortizzati nel periodo più breve tra quello in cui le migliori stesse possono essere utilizzate e quello di durata residua dei rispettivi contratti.

Il valore indicato nel campo "Altre variazioni" costituisce il saldo netto contabile delle immobilizzazioni immateriali acquisite per effetto della fusione per incorporazione di Rocca di Monselice in Immobiliare Marco Polo S.r.l.. Nel dettaglio, il costo storico e gli ammortamenti (fondo ammortamento) acquisiti per effetto della incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. sono i seguenti:

- licenze software: costo storico euro 1.743, ammortamenti euro 1.524, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": euro 147;
- altre immobilizzazioni immateriali: costo storico euro 161.932, ammortamenti euro 161.932, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": zero.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	8.905.765	55.984	113.112	90.674	10.488	9.176.023
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.735.661	32.302	110.294	73.998	-	2.952.255
Valore di bilancio	6.170.104	23.682	2.818	16.676	10.488	6.223.768
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	973	-	20.845	21.818

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	236.780	7.076	3.880	7.476	-	255.212
Altre variazioni	-	9.826	2.658	817	-	13.301
Totale variazioni	(236.780)	2.750	(249)	(6.659)	20.845	(220.093)
Valore di fine esercizio						
Costo	8.909.032	81.866	162.447	120.703	31.333	9.305.381
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.975.708	55.434	159.878	110.687	-	3.301.707
Valore di bilancio	5.933.324	26.432	2.569	10.016	31.333	6.003.674

Nell'esercizio i beni materiali non sono stati oggetto di rivalutazioni né di svalutazioni.

In merito alla voce "Terreni e Fabbricati" si precisa che è stato scorporato dal valore del fabbricato il valore del relativo sedime per l'importo di euro 1.025.661.

Il valore indicato nel campo "Altre variazioni" costituisce il saldo netto contabile delle immobilizzazioni materiali acquisite per effetto della fusione per incorporazione di Rocca di Monselice in Immobiliare Marco Polo S.r.l.. Nel dettaglio, il costo storico e gli ammortamenti (fondo ammortamento) acquisiti per effetto della incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. sono i seguenti:

- terreni e fabbricati: costo storico euro 3.267, ammortamenti euro 3.267, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": zero;
- impianti e macchinario: costo storico euro 25.882, ammortamenti euro 16.056, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": euro 9.826;
- attrezzature industriali e commerciali: costo storico euro 48.362, ammortamenti euro 45.704, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": 2.658;
- altre immobilizzazioni materiali: costo storico euro 30.029, ammortamenti euro 29.212, valore netto contabile indicato in "altre variazioni": euro 817.

Attivo circolante

I prospetti a seguire indicano le variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo e passivo nel corso dell'esercizio corrente.

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	77.810	3.169	80.979
Totale rimanenze	77.810	3.169	80.979

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	471.879	(437.697)	34.182	34.182	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	170.585	3.118	173.703	172.198	1.505
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	5.399	5.399		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.946	5.261	18.207	14.523	3.684
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	655.410	(423.919)	231.491	220.903	5.189

Non sussistono crediti la cui durata residua sia superiore ai cinque anni (ex art. 2427 co. 1 n. 6) a eccezione dell'importo riferito alle cauzioni di varie utenze per l'importo di euro 3.021.

Non sussistono crediti nei confronti della controllante Regione del Veneto.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.454.731	715.979	2.170.710
Denaro e altri valori in cassa	2.306	3.660	5.966
Totale disponibilità liquide	1.457.037	719.639	2.176.676

Ratei e risconti attivi

I risconti si riferiscono principalmente ad assicurazioni e servizi di competenza dell'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	4.038	(1.938)	2.100
Totale ratei e risconti attivi	4.038	(1.938)	2.100

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei seguenti prospetti vengono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto nonché le altre informazioni richieste dall'art. 2427 co. 1 n. 7-bis):

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	25.500	-	-		25.500
Riserva legale	5.100	-	-		5.100
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	-	-		8.817.888
Riserva avanzo di fusione	-	-	4.836		4.836
Totale altre riserve	8.817.888	-	4.836		8.822.724
Utili (perdite) portati a nuovo	118.565	-	136.644		255.209
Utile (perdita) dell'esercizio	136.644	(136.644)	-	(239.896)	(239.896)
Totale patrimonio netto	9.103.697	(136.644)	141.480	(239.896)	8.868.637

L'avanzo da fusione derivante dalla fusione per incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l., pari a euro 42.836, è stato imputato a decremento del valore contabile degli elementi dell'attivo per euro 38.000 - importo afferente a costi relativi all'operazione di incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. capitalizzati nell'esercizio precedente nelle immobilizzazioni immateriali in corso - e iscritto nella riserva di Patrimonio Netto "Riserva di fusione" per il residuo, pari a euro 4.836.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	25.500	Conferimento iniziale		-	-
Riserva legale	5.100	Acc.to utili	a, b	5.100	-
Altre riserve					
Versamenti in conto aumento di capitale	8.817.888	Conferimento iniziale	a, b	8.817.888	38.433
Riserva avanzo di fusione	4.836	Fusione Rocca di Monselice S.r.l.	a, b	4.836	-
Totale altre riserve	8.822.724			8.822.724	38.433
Utili portati a nuovo	255.209	Acc.to utili	a, b, c	255.209	501.066
Totale	9.108.533			9.083.033	-
Quota non distribuibile				8.827.824	
Residua quota distribuibile				255.209	

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
--

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	118.305
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.543
Altre variazioni	91.714
Valore di fine esercizio	241.562

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Acconti	-	4.058	4.058	4.058
Debiti verso fornitori	88.597	9.782	98.379	98.379
Debiti tributari	23.622	(2.479)	21.143	21.143
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	31.162	15.915	47.077	47.077
Altri debiti	77.087	61.286	138.373	138.373
Totale debiti	220.468	88.562	309.030	309.030

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni. Gli altri debiti si riferiscono principalmente a debiti verso dipendenti. Non sussistono debiti nei confronti della controllante Regione del Veneto.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	1.266	1.447	2.713
Totale ratei e risconti passivi	1.266	1.447	2.713

Nota integrativa abbreviata, conto economico

I ricavi conseguiti derivano dalla locazione dell'immobile di proprietà "Palazzo Torres Rossini" a Venezia e dalla gestione dei compendi immobiliari di Villa Contarini a Piazzola sul Brenta e di Rocca di Monselice, quest'ultima acquisita nel corso dell'esercizio per effetto della fusione per incorporazione di Rocca di Monselice S.r.l. in Immobiliare Marco Polo S.r.l..

Si ritiene invece non significativa la ripartizione dei ricavi delle prestazioni secondo aree geografiche.

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Locazione Palazzo Torres-Rossini	596.919
Gestione Villa Contarini	256.019
Gestione Rocca di Monselice	217.501
Totale	1.070.439

Si precisa che:

- non sussistono le condizioni di cui all'art. 2427 co.1 n. 5, n. 6-bis, n. 6-ter, n. 7, n. 8, n. 9, n. 11, n. 12, n. 13, n. 17, n. 18, n. 19, n. 19-bis, n. 20, n. 21, n. 22, n. 22-bis e n. 22-ter del Codice Civile nonché all'art. 2428 co. 3 n. 3 e n. 4 e l'art. 2427-bis co. 1 n. 1 del Codice Civile;
- nei primi mesi dell'esercizio 2018 non è intervenuto alcun fatto di rilievo tale da influenzare la veridicità delle poste evidenziate nel bilancio in esame;
- la società non ha sostenuto oneri finanziari il cui ammontare sia stato imputato nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale;
- nell'esercizio l'organico medio impiegato è stato di 11 unità;
- l'organo amministrativo della società si compone di un Amministratore Unico, il cui costo di competenza dell'esercizio è pari a euro 22.500;
- il corrispettivo spettante al revisore legale per l'attività di revisione dei conti annuali ammonta a euro 10.000.

L'Amministratore Unico

avv. Aldo Rozzi Marin

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto dr Giancarlo Tomasin 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