

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 561.413, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.052.926 ed aver accantonato imposte correnti, anticipate e differite per Euro 481.172.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio sono stati concessi diritti di superficie su tre porzioni di terreno mentre, nel mese di febbraio 2017, alla Società è stata retrocessa una porzione di terreno concessa in diritto di superficie nel 2011.

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D. Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, c.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

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

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

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

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

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

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

Deroghe

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software) sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

I marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

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.

Materiali

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

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

Nel caso in cui il pagamento sia differito rispetto alle normali condizioni di mercato, per operazioni similari o equiparabili, il cespite è stato iscritto in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	1,5%
Impianti e macchinari	7,5-15%
Altri beni	12-20%

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.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Crediti

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

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei crediti non è stata effettuata per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e/o in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole. I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e/o in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Ratei e risconti

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, nonché l'ammontare delle imposte differite o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

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

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

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare, sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo. L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nota integrativa, attivo**Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
4.982.194	5.309.851	(327.657)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
--	------------------------------------	-------------------	---	---	------------------------------------	-------------------------------------

Valore di bilancio	12.278	64.320	638.963	586.932	4.007.358	5.309.851
---------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	------------------	------------------

Incrementi per acquisizioni	36.500	0	74.123	64.145	11.425	186.193
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	(95.000)	(95.000)
Ammortamento dell'esercizio	(6.139)	(38.200)	(182.535)	(88.284)	(103.692)	(418.850)
Totale variazioni	30.361	(38.200)	(108.412)	(24.139)	(187.267)	(327.657)

Valore di bilancio	42.639	26.120	530.551	562.793	3.820.091	4.982.194
---------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	------------------	------------------

Spostamenti da una ad altra voce

I costi di sviluppo sono stati ridotti, oltre che per l'ammortamento di competenza dell'esercizio, per un importo relativo alle immobilizzazioni materiali erroneamente classificato nello scorso esercizio.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce costi di impianto ed ampliamento sono iscritte le spese professionali sostenute per la realizzazione dell'operazione di fusione con la controllata Cargest e le spese per la realizzazione del "Progetto di Internazionalizzazione".

L'incremento, rispetto al precedente esercizio, è dovuto all'iscrizione dei costi per la realizzazione del "Progetto di Internazionalizzazione". La loro iscrizione tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economica/finanziaria della Società conseguenti alle operazioni, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.

La voce costi di sviluppo è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano industriale. Detti costi, quindi, attengono a specifici progetti definiti i cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla possibilità di utilizzazione.

I ricavi e le prospettive di sviluppo della Società fanno ragionevolmente ritenere la loro recuperabilità.

Composizione della voce diritto di brevetto industriale e realizzazione delle opere dell'ingegno

La voce è composta, per l'intero importo, da software.

Composizione della voce concessioni, licenze, marchi e simili

La voce è attribuibile ai costi capitalizzati relativi al marchio "Cuor di Car" e per il quale, nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti ulteriori costi per lo sviluppo del citato marchio.

Composizione della voce altre immobilizzazioni

La voce è composta, per la quasi totalità dell'importo, dai costi inerenti i lavori di urbanizzazione delle aree di espansione su cui sono stati concessi i diritti di superficie.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
61.957.071	61.924.397	32.674

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
--	----------------------	------------------------	----------------------------------	---	-----------------------------------

Costo	71.152.390	9.460.005	1.991.019	837.338	83.440.752
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.234.298	7.514.335	1.767.722		21.516.355
Valore di bilancio	58.918.092	1.945.670	223.297	837.338	61.924.397

Incrementi per acquisizioni	759.894	510.243	204.157	0	1.474.294
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	15.000	0	0	15.000
Ammortamento dell'esercizio	(1.027.889)	(219.092)	(209.639)		(1.456.620)
Totale variazioni	(267.995)	306.151	(5.482)		32.674

Costo	71.912.285	10.146.877	2.033.547	837.338	84.930.047
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.262.188	7.895.056	1.815.732		22.972.976
Valore di bilancio	58.650.097	2.251.821	217.815	837.338	61.957.071

Terreni e fabbricati

La voce è composta dai beni immobili di proprietà. In ossequio a quanto previsto dall'OIC 16 si evidenzia che il valore dei terreni, sui quali non viene effettuato l'ammortamento, ammonta ad Euro 9.025.508.

L'incremento della voce fabbricati è dovuta, per la maggior parte, a migliorie apportate con particolare riguardo ai fabbricati strumentali del Centro Direzionale e del Mercato Ortofrutticolo.

Impianti e macchinari

La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici nonché da sistemi e reti informatiche. L'incremento è per lo più ascrivibile all'acquisizione di nuovi impianti specifici dei vari settori funzionali del Centro Agroalimentare.

Altre immobilizzazioni materiali

La voce è composta da macchine d'ufficio elettroniche, hardware, arredi e da altre immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce è composta dai costi (per lo più spese di progettazione) afferenti il realizzando Centro Carni per il quale non si è proceduto ad effettuare l'ammortamento in quanto il programma di realizzazione non è stato ancora completato.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
10.198	10.198	0

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

- per Euro 4.698 la partecipazione in INFOMERCATI, Consorzio obbligatorio istituito con la Legge n. 421/96 con il compito di realizzare un sistema informatico e telematico di collegamento su tutto il territorio nazionale dei mercati agroalimentari all'ingrosso, il quale è stato posto in liquidazione nel 2016;

- per Euro 1.000 la partecipazione in ITALMERCATI, Rete d'impresе dotata di personalità giuridica, avente lo scopo di accrescere l'impatto delle singole imprese (mercati all'ingrosso) che vi partecipano attraverso una rappresentanza unitaria dei mercati aderenti alla rete;

- per Euro 4.500 la partecipazione C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa, che costituisce un importante network rappresentante un organico sistema di imprenditori operanti nella filiera dei mercati all'ingrosso, nazionali ed internazionali.

Attivo circolante**Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
8.727.530	9.400.798	(673.268)

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 vs clienti	4.786.998	(743.913)	4.043.085	2.018.141	2.024.944
Crediti tributari	449.087	65.376	514.463	514.463	0
Attività per imposte anticipate	3.992.101	(154.247)	3.837.854	923.935	2.913.919
Crediti verso altri iscritti	172.612	159.516	332.128	276.336	55.792
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.400.798	(673.268)	8.727.530	3.732.875	4.994.655

I Crediti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato.

Crediti verso clienti

Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano un'ottima tempistica media d'incasso.

I crediti verso clienti con durata residua oltre i 5 anni (evidenziati nella tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che alla data di chiusura del bilancio ammonta ad Euro 1.696.207.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 514.464 sono così costituiti per Euro 7.177 da un credito Iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 205.837 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 4.708 dal credito Ires derivante dall'istanza di rimborso per mancata deduzione dell'Irap, per Euro 278.267 da crediti Ires e per Euro 18.474 per crediti Irap.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 3.148.079 e Irap per Euro 689.775) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per disposizione di legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci. Tra gli importi più rivelanti qui riclassificati troviamo note di credito ricevute (Euro 178.931) che hanno determinato l'incremento dei citati crediti rispetto al precedente esercizio. Gli altri crediti sono di singolo importo non rilevante.

I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio (indicati in tabella) sono costituiti interamente da depositi cauzionali versati.

Nel bilancio al 31/12/2017, non sussistono crediti vincolati o crediti dati in garanzia di propri debiti o impegni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 è interamente riferibile all'area geografica italiana.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.547.483	15.025.252	(477.769)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	15.018.894	(480.506)	14.538.388
Denaro e altri valori in cassa	6.358	2.737	9.095
Totale disponibilità liquide	15.025.252	(477.769)	14.547.483

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Alla data di chiusura dell'esercizio il valore dei depositi bancari comprende, per l'importo di Euro 10.000,00, depositi vincolati sottoscritti ed aventi un rischio irrilevante in funzione del rendimento prodotto. Tali depositi sono stati sottoscritti in base ad apposito regolamento di impiego liquidità approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
166.813	143.009	23.804

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

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce è composta, essenzialmente, da risconti attivi su premi assicurativi.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		143.009	143.009
Variazione nell'esercizio		23.804	23.804
Valore di fine esercizio		166.813	166.813

24

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
52.979.381	52.417.970	561.411

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	69.505.982						69.505.982
Riserva legale	130.072		28.013				158.085
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993						564.993
Varie altre riserve	1		(1)				
Totale altre riserve	564.994		(1)				564.993
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.343.344)		532.252				(17.811.092)
Utile (perdita) dell'esercizio	560.266		1.147			561.413	561.413
Totale patrimonio netto	52.417.970		561.411			561.413	52.979.381

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	69.505.982		B			
Riserva legale	158.085		A, B	158.085		
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993		A	564.993		
Totale altre riserve	564.993			564.993		
Utili portati a nuovo	(17.811.092)		A, B, C, D			
Totale	52.417.968					

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decrementate per l'accantonamento di parte dell'utile dell'esercizio 2016 (Euro 535.252). Si evidenzia che le citate perdite a nuovo sono da riferirsi alle perdite maturate dalla Società fino all'esercizio 2011. A partire dal successivo esercizio 2012 le stesse si sono decrementate, complessivamente per circa 3,1 mln di Euro in virtù degli utili conseguiti.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società e che non vi sono riserve incorporate nel capitale sociale della Società.

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
2.091.922	2.739.980	(648.058)

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		715.230		2.024.750	2.739.980
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio		88.410		559.648	648.058
Altre variazioni					
Totale variazioni		(88.410)		(559.648)	(648.058)
Valore di fine esercizio		626.820		1.465.102	2.091.922

I fondi per rischi e oneri Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

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

Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi per imposte sono iscritte, per Euro 300.000, passività per imposte potenziali riferibili all'Avviso di Accertamento notificato dall'Agenzia delle Dogane, pur in presenza della Sentenza favorevole di primo e secondo grado, in quanto risulta proposto ricorso per Cassazione da parte dell'Ufficio. Detto contenzioso è riferibile alla Società incorporata Cargest.

Inoltre, sono iscritte, per Euro 150.000, passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento ICI/IMU notificati alla Società in relazione ai terreni con potenzialità edificatoria e per cui sono in corso di predisposizione i relativi ricorsi, previa tentativo conciliativo della lite.

Infine, sono stati iscritte passività per imposte differite (Euro 176.820) relative a differenze temporanee tassabili derivanti dalla rateazione delle indennità assicurative ottenute nell'esercizio 2015 per il risarcimento di danni subiti in esercizi passati su beni strumentali.

Altri Fondi per rischi ed oneri

Nella voce altri fondi sono stanziati Euro 150.000 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta ICI/IMU per gli anni dal 2009 al 2012.

A tal fine si precisa, in ossequio a quanto disposto dall'OIC 25, di non dover stanziare alcun importo per le potenziali imposte richieste pur se per una annualità (2009) la Società è risultata soccombente in I grado mentre per l'altra annualità discussa (2011) il giudice di primo grado ha subordinato il proprio giudicato all'esito dell'appello dell'Ufficio sul contenzioso instaurato contro l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) in merito alla rettifica della determinazione del classamento nel quale si chiedeva l'attribuzione della categoria catastale "E" che prevede l'esenzione dal pagamento dell'ICI-IMU; alla fine dell'esercizio 2016, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha dichiarato inammissibile l'appello dell'Ufficio confermando la categoria proposta dalla Società che determinerebbe l'esenzione dal tributo e il conseguente decadimento degli Accertamenti.

Detta sentenza è passata in giudicato favorevolmente alla Società.

Inoltre, nella voce sono stanziati fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con l'ex gestore del servizio movimentazione merci all'interno del centro agroalimentare (Euro 50.000) e da contenziosi relativi all'impugnazione di gare d'appalto e con fornitori (Euro 186.500).

Infine, è iscritto, per Euro 1.078.602 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili che hanno subito danneggiamenti e per cui è stata ottenuta un'indennità risarcitoria assicurativa nello scorso esercizio, il quale si è decrementato, rispetto al precedente dell'esercizio, in virtù degli interventi manutentivi effettuati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
965.546	940.455	25.091

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

Debiti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
20.308.731	20.988.535	(679.804)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	13.427.811	(829.265)	12.598.546		12.598.546
Debiti verso fornitori	2.771.274	489.970	3.261.244	3.261.244	
Debiti tributari	112.566	(2.547)	110.019	110.019	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	278.094	(35.123)	242.971	242.971	
Altri debiti	4.398.790	(302.839)	4.095.951	1.062.969	3.032.982
Totale debiti	20.988.535	(679.804)	20.308.731	4.677.203	15.631.528

Il saldo del debito verso banche (oltre 5 anni), esprime l'effettivo debito (per capitale) nei confronti della BCC di Roma in riferimento al mutuo in essere garantito da ipoteca con scadenza 30 settembre 2029.

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 viene rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti, per l'intero importo, debiti per ritenute. Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende debiti per TFR da liquidare, ferie, rol, premi di produzione e stipendi, somme a disposizioni per espropri (euro 328.150) e da altri debiti. La voce "Altri debiti" (oltre i 12 mesi) comprende debiti (per capitale e interessi) relativi a depositi cauzionali rilasciati dai locatari per le obbligazioni contrattuali assunte nei confronti della Società.

Suddivisione dei debiti per area geografica

I Debiti al 31/12/2017 sono da riferirsi all'area geografica italiana.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.045.709	14.726.565	(680.856)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio		14.726.565	14.726.565
Variazione nell'esercizio		(680.856)	(680.856)
Valore di fine esercizio		14.045.709	14.045.709

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

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

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

Sono iscritti risconti passivi sui corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie effettuate nel corso degli esercizi che vengono imputati a ricavi in funzione della durata contrattuale degli stessi, risconti passivi sui contributi ex Legge n. 4/2006 concessi dalla Regione Lazio per progetti di sviluppo condivisi con la regione stessa e che vengono contabilizzati a conto economico in funzione del piano di ammortamento del complesso immobiliare medesimo e altri risconti di importo non significativo

Il cospicuo decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto essenzialmente, oltre che al rigiro relativo alle quote di ricavi di competenza dell'esercizio maturate ed iscritte a conto economico, allo storno dei citati risconti per intervenuta risoluzione di una concessione di un diritto di superficie.

Nota integrativa, conto economico**Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
16.379.003	17.588.274	(1.209.271)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.644.455	16.398.694	(754.239)
Altri ricavi e proventi	734.548	1.189.580	(455.032)
Totale	16.379.003	17.588.274	(1.209.271)

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 6.929.816, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.065.203, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 3.024.194 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.600.811.

Il cospicuo decremento dei ricavi e delle prestazioni è, essenzialmente, da imputarsi ai minor riaddebiti dei costi di utenza in considerazione della riduzione dei costi medesimi.

Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006, ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti, i contributi del GSE e ricavi per riaddebiti di costi per i controlli sugli impianti di refrigerazione e le sponsorizzazioni per l'evento WUWM.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
15.119.026	16.241.695	(1.122.669)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	21.198	22.348	(1.150)
Servizi	9.490.720	10.468.057	(977.337)
Godimento di beni di terzi	54.026	62.816	(8.790)
Salari e stipendi	1.673.497	1.679.463	(5.966)
Oneri sociali	535.108	564.695	(29.587)
Trattamento di fine rapporto	118.969	119.407	(438)
Altri costi del personale	2.720	3.013	(293)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	418.849	447.858	(29.009)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.456.620	1.357.153	99.467
Svalutazioni crediti attivo circolante	177.457	227.317	(49.860)
Accantonamento per rischi	181.500	205.000	(23.500)
Oneri diversi di gestione	988.362	1.084.568	(96.206)
Totale	15.119.026	16.241.695	(1.122.669)

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

Si riferiscono a spese di cancelleria, materiali di consumo e acquisto carburanti.

Costi per servizi

I costi per servizi si sono decrementati rispetto al precedente esercizio per via del minor onere relativo alle utenze energetiche e di consumi telefonici (in totale pari ad Euro 3.720.268) che vengono ribaltati agli operatori per la quota di competenza. Nello scorso esercizio i predetti costi ammontavano ad Euro 4.660.574. Il decremento, quindi, è pari ad Euro 940.306.

Gli altri costi per servizi di diretta pertinenza della Società (pari ad Euro 5.770.452) e che riguardano la gestione ordinaria, invece, mostrano un decremento rispetto allo scorso esercizio (Euro 5.836.086). Essi si riferiscono a manutenzioni e riparazioni per Euro 1.229.949, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.229.639, a servizi di pulizia per Euro 1.796.939, per il presidio sanitario per Euro 152.378, a costi assicurativi per Euro 395.813, consulenze specialistiche (legali, tributarie, sicurezza sul lavoro, sistema qualità, energetiche, etc.) per Euro 380.096, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 175.844 (in decremento rispetto al precedente esercizio il cui costo ammontava ad Euro 180.000) ed altri servizi per Euro 409.794. I predetti costi per servizi di diretta pertinenza della Società nello scorso esercizio.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 25.562) e a canoni per noleggi (Euro 28.463).

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni

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

L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'acquisizione di nuovi beni materiali.

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

Le svalutazioni dei crediti vengono effettuate in base a stime puntuali per singolo cliente.

Accantonamento per rischi e oneri

Gli accantonamenti si riferiscono a potenziali contenziosi.

Oneri diversi di gestione

Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 217.725, la TASI per Euro 57.033, la TARI per Euro 88.953, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.000, l'Imposta di registro per Euro 64.203, il contributo GSE riconosciuto a terzi per Euro 10.107, perdite su crediti per Euro 31.857, sopravvenienze passive per Euro 139.635, minusvalenze per Euro 18.876 ed i costi per l'organizzazione dell'evento WUWM per Euro 214.099.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
(217.392)	(267.854)	50.462

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	212.141	210.320	1.821
(Interessi e altri oneri finanziari)	(429.533)	(478.174)	48.641
Totale	(217.392)	(267.854)	50.462

Tra i proventi finanziari sono compresi gli interessi bancari per l'importo di Euro 183.599 (in aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 172.669), gli interessi di mora per Euro 3.132 e gli interessi attivi sugli altri crediti per Euro 25.409.

In ossequio al disposto dell'art. 2427, primo comma, n. 12 del Codice civile, si evidenzia che gli interessi ed altri oneri finanziari sono composti da interessi su mutui bancari per Euro 400.643 (in decremento rispetto all'importo di Euro 450.317 contabilizzato nel precedente esercizio) e da altri oneri finanziari per Euro 28.890.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

Con riferimento ai ricavi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2017, si segnalano l'iscrizione di sopravvenienze per lo storno di accantonamenti effettuati in precedenti esercizi al fondo rischi cause passive (euro 65.000).

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

In relazione ai costi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2017, si segnalano sopravvenienze relative alla retrocessione di un diritto di superficie (Euro 41.409), da conguagli energetici per il quale non era risultato possibile effettuare una stima per il relativo accantonamento nell'esercizio di competenza (Euro 35.097) nonché altre sopravvenienze per imputazioni di costi non di competenza (Euro 20.783).

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
481.172	518.459	(37.287)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	415.335	669.022	(253.687)
IRES	341.735	577.792	(236.057)
IRAP	73.600	91.230	(17.630)
Imposte differite (anticipate)	65.837	(150.563)	216.400
IRES	11.284	(158.624)	169.908
IRAP	54.553	8.061	46.492
Totale	481.172	518.459	(37.287)

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, del Codice Civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte differite per l'importo di Euro 176.820.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

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

	Esercizio 31/12/2017		Esercizio 31/12/2016	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Diritti di superficie (IRES)	9.348.747	2.243.699	9.248.244	2.219.579
Diritti di superficie (IRAP)	12.294.062	592.574	12.845.160	619.137
Fondi per rischi e oneri (IRES/IRAP)	150.000	43.230	150.000	43.230
Fondi per rischi e oneri (IRES)	236.500	56.760	324.750	41.940
Fondi imposte (IRES/IRAP)	300.000	86.460	300.000	86.460
Fondi ammortamento (IRES/IRAP)	119.416	34.416	78.743	22.693
Fondo svalutazione crediti (IRES)	1.510.351	362.484	1.507.271	361.745
Altri (IRES)	4.800	1.152	4.800	1.152
Altri (IRES/IRAP)	368.580	106.225	368.580	106.225
Fondo manutenzioni (IRES/IRAP)	1.078.602	310.853	1.700.000	489.940
Totale		3.837.853		3.992.101
Imposte differite:				
Rateizzazione indennità	736.750	176.820		
Totale		176.820		

Nota integrativa, altre informazioni**Dati sull'occupazione**

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	3	3	0
Quadri	5	6	-1
Impiegati	22	23	-1
Totale	30	32	-2

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore commercio.

Le variazioni indicate in tabella si compongono dall'uscita di un dirigente e di un impiegato dall'organico aziendale e dal passaggio di un quadro alla qualifica di dirigente.

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

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 16 del Codice civile si evidenziano che i compensi complessivi spettanti agli amministratori ammontano ad Euro 107.310 e all'organo di controllo (Collegio Sindacale) ad Euro 60.000.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Introduzione, impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 1.709.507. Si segnala, inoltre, l'ipoteca iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia del mutuo ipotecario concesso dalla BCC di Roma.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

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

Non vi sono fatti di particolare rilievo da segnalare avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	561.413
5% a riserva legale	Euro	28.071
a copertura perdite a nuovo	Euro	533.342

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Valter Giammaria

