

DOVEVIVO S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31-12-2016**

Dati anagrafici	
Sede in	20129 MILANO (MI) VIA COMPAGNONI 13
Codice Fiscale	00406960732
Numero Rea	MI 1838078
P.I.	00406960732
Capitale Sociale Euro	500.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SPA)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	4.004.038	2.465.360
II - Immobilizzazioni materiali	2.940.497	2.262.999
III - Immobilizzazioni finanziarie	166.746	153.680
Totale immobilizzazioni (B)	7.111.281	4.882.039
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	48.052	41.502
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.733.291	734.620
Totale crediti	1.733.291	734.620
IV - Disponibilità liquide	592.601	1.008.254
Totale attivo circolante (C)	2.373.944	1.784.376
D) Ratei e risconti	1.199.725	752.481
Totale attivo	10.684.950	7.418.896
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	500.000	120.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	97.982	375.000
IV - Riserva legale	24.000	7.315
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	284.334	102.982
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	519.380	401.019
Totale patrimonio netto	1.425.696	1.006.316
B) Fondi per rischi e oneri	40.477	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	98.493	63.274
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.207.871	2.423.926
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.010.189	2.877.987
Totale debiti	7.218.060	5.301.913
E) Ratei e risconti	1.902.224	1.047.393
Totale passivo	10.684.950	7.418.896

Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.896.627	8.087.315
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	(108.593)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(108.593)
5) altri ricavi e proventi		
altri	786.394	655.048
Totale altri ricavi e proventi	786.394	655.048
Totale valore della produzione	11.683.021	8.633.770
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.632	86.744
7) per servizi	2.225.696	1.408.809
8) per godimento di beni di terzi	5.418.559	4.092.494
9) per il personale		
a) salari e stipendi	977.390	770.618
b) oneri sociali	212.333	131.561
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	75.639	51.879
c) trattamento di fine rapporto	58.893	43.353
e) altri costi	16.746	8.526
Totale costi per il personale	1.265.362	954.058
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.116.281	727.471
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	537.440	327.169
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	578.841	400.302
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	22.067	22.547
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.138.348	750.018
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(2.750)	(20.199)
12) accantonamenti per rischi	33.585	-
14) oneri diversi di gestione	668.908	514.754
Totale costi della produzione	10.803.340	7.786.678
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	879.681	847.092
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	371	563
Totale proventi diversi dai precedenti	371	563
Totale altri proventi finanziari	371	563
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	42.350	53.895
Totale interessi e altri oneri finanziari	42.350	53.895
17-bis) utili e perdite su cambi	16	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(41.963)	(53.332)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	110.000
Totale svalutazioni	-	110.000

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(110.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	837.718	683.760
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	349.710	311.485
imposte differite e anticipate	(31.372)	(28.744)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	318.338	282.741
21) Utile (perdita) dell'esercizio	519.380	401.019

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 519.380.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo offerti per affitti di media e lunga durata e giovani lavoratori e studenti, in qualità di leader con riferimento al mercato di Milano.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

La società in data 2 novembre 2016 ha perfezionato l'operazione di fusione per incorporazione della società partecipata al 100% RG Short Srl. L'operazione di fusione è stata operata al fine di ottimizzazione e semplificare la struttura societaria sia dal punto di vista organizzativo che gestionale, con relativi vantaggi in termini di efficienza, di risparmio di tempo e di economicità, nonché per la razionalizzazione nella struttura della catena partecipativa. Si consideri poi che la società incorporata svolgeva un'attività commerciale complementare e succedanea rispetto a quella dell'incorporante DoveVivo Spa. Più precisamente la locazione di unità e complessi immobiliari ad uso residenziale offerti ad una clientela composta da giovani lavoratori e studenti per affitti di media e lunga durata. Inoltre i rispettivi livelli di business non giustificavano l'esistenza di due strutture di costi, per alcuni versi comuni (ad esempio amministrazione, gestione personale e collaboratori, gestione finanziaria) che invece erano differenziate, autonome ed indipendenti. Si tratta in sostanza di una duplicazione di costi della stessa natura e funzione.

Ai fini contabili, economici e delle imposte dirette (art. 172 TUIR) l'operazione ha avuto efficacia retroattiva con effetto dal primo gennaio 2016. La data di decorrenza degli effetti nei confronti dei terzi è avvenuta in data 3 novembre 2016 ultima delle iscrizioni al registro imprese previste dall'art. 2504 c.c.

Si evidenzia che la differenza di fusione è risultata essere di valore estremamente modesto, ossia di euro 795, in conseguenza del fatto che il valore di iscrizione della partecipazione incorporata era allineato al valore del patrimonio netto della medesima. Detta differenza è stata iscritta prudenzialmente a fondo rischi e pertanto l'operazione di fusione non ha avuto alcun effetto sul patrimonio netto dell'incorporante.

Considerato che il presente bilancio pone a confronto due esercizi non immediatamente confrontabili, (anno 2016 post fusione ed anno 2015 ante fusione), nella parte descrittiva della nota integrativa sono state indicate le differenze riferibili ai valori più significativi degli asset e delle passività acquisiti per mezzo dell'operazione di fusione.

Inoltre coerentemente con le raccomandazioni dell'OIC 4, per consentire al lettore del bilancio d'esercizio la comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione è stata predisposta la seguente tabella, che, sia per lo stato patrimoniale, che per il conto economico, riporta in colonne affiancate:

- a) gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporante);
- b) gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporata);
- c) gli importi dell'incorporata iscritti nel bilancio dell'esercizio.

Descrizione	DoveVivo Spa	RG Short Srl	RG Short Srl
	31/12/2015	31/12/2015	03/11/2016
Stato patrimoniale attivo	7.418.896	246.899	273.563
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0
B) Immobilizzazioni	4.882.039	190.632	167.675
C) Attivo circolante	1.784.376	48.732	76.207
D) Ratei e risconti	752.481	7.535	29.680

Stato patrimoniale passivo	7.418.896	246.899	273.562
A) Patrimonio netto	1.006.316	119.794	140.452
I) Capitale	120.000	50.000	50.000
II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni	375.000	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV) Riserva legale	7.315	50	50
V) Riserve statutarie	0	0	0
VI) Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
VII) Altre riserve	0	161.084	134.800
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	102.982	944	944
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	401.019	-92.284	-45.343
B) Fondi per rischi e oneri	0	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	63.274	6.364	4.446
D) Debiti	5301.913	98.968	74.036
E) Ratei e risconti	1.047.393	21.773	54.628
Conto economico			
A) Valore della produzione	8.586.665	283.861	238.370
B) Costi della produzione	7.762.844	376.467	283.706
C) Proventi e oneri finanziari	-53.332	-287	-6
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-110.000	609	0
E) Proventi e oneri straordinari	23.271	0	0
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	282.741		0
Utile (Perdita) dell'esercizio	401.019	-92.284	-45.343

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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.

L'applicazione dei nuovi principi contabili non ha comportato cambiamenti dei criteri la cui applicazione abbia inciso sulla consistenza del patrimonio netto.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e OIC 12)

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

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

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

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.696.498	3.278.170	263.680	7.238.349
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.231.138)	(1.015.172)		(2.246.310)
Svalutazioni	-	-	(110.000)	(110.000)
Valore di bilancio	2.465.360	2.262.999	153.680	4.882.039
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	2.241.355	1.256.339	132.066	3.629.760
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(165.237)	-	(119.000)	(284.237)
Ammortamento dell'esercizio	(537.440)	(578.841)		(1.116.281)
Totale variazioni	1.538.678	677.498	13.066	2.229.242
Valore di fine esercizio				
Costo	5.766.361	4.554.659	166.746	10.487.766
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.762.323)	(1.614.163)		(3.376.486)
Valore di bilancio	4.004.038	2.940.497	166.746	7.111.281

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni

Immateriali

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

I costi di impianto e ampliamento sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale per un valore complessivo al netto del fondo di euro 6.357 e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

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

I costi relativi agli investimenti su beni terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di affitto. Considerato il periodo di rinnovo in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà che dell'esperienza maturata sui dati storici dalla società.

Nei decrementi sono compresi 96.457 Euro relativi alle variazioni delle immobilizzazioni in corso che hanno iniziato il processo di ammortamento essendo entrate in funzione.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
4.004.038	2.465.360	1.538.678

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Altre variazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2016
Impianto e ampliamento	5.808	8.457		4.856			3.053		6.357
sviluppo	1.655	3.552					1.429		3.779
Diritti brevetti industriali	96.737	101.538		1.936			47.394		148.944
Concessioni, licenze, marchi	41.400	8.005		1.176			6.485		41.744
Avviamento									
Immobilizzazioni in corso e acconti	179.035			96.457					82.578
Altre Arrotondamento	2.140.726 (1)	2.119.803		60.814			479.079		3.720.636
	2.465.360	2.241.355		165.239			537.440		4.004.038

I valori indicati sono al netto del fondo ammortamento. Nel totale degli incrementi sono compresi Euro 124.670 dovuti alle immobilizzazioni immateriali acquisite in conseguenza della fusione per incorporazione di Rg Short Srl.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto 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.

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:

- Fabbricati civili: 3%
- Mobili e arredi: 15%
- impianti e macchinari: 20%
- autoveicoli e motoveicoli: 25%
- attrezzature: 15%

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.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.940.497	2.262.999	677.498

Immobilizzazioni materiali

Valore di inizio esercizio	
Costo	3.278.170
Rivalutazioni	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.015.172
Svalutazioni	
Valore di bilancio	2.262.999
Variazione nell'esercizio	
Incrementi per acquisizioni	1.256.339
Riclassifiche (del valore di bilancio)	
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	
Ammortamento dell'esercizio	578.841
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	
Altre variazioni	
Totale variazioni	677.498
Valore di fine esercizio	
Costo	4.554.659
Rivalutazioni	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.614.163
Svalutazioni	
Valore di bilancio	2.940.497

Negli incrementi sono compresi Euro 42.644 dovuti alle immobilizzazioni materiali acquisite in conseguenza della fusione per incorporazione di Rg Short Srl.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non ve ne sono.

Immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
166.746	153.680	13.066

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni

I decrementi per Euro 119.000 dipendono dall'annullamento della partecipazione di Rg Short Srl in conseguenza della fusione per incorporazione della medesima in Dovevivo Spa.

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	229.000	229.000
Svalutazioni	110.000	110.000
Valore di bilancio	119.000	119.000

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	119.000	119.000
Totale variazioni	(119.000)	(119.000)

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti

Descrizione	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni o	Totale
Imprese controllate			
Imprese collegate			
Imprese controllanti			
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
Altri	7.990	158.756	166.746
Arrotondamento	7.990	158.757	166.746

I crediti immobilizzati contengono quelli riferibili a depositi cauzionali versati a garanzia del corretto adempimento dei contratti di locazione immobiliari stipulati dalla Società per Euro 158.756 ed i depositi cauzionali per Euro 7.351 riferibili ai contratti di utenza stipulati dalla Società.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica non assume un valore significativo (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.), in quanto sono tutti sul territorio italiano.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	166.746	166.746
Totale	166.746	166.746

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	166.746

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	166.746
Totale	166.746

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
48.052	41.502	6.550

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.733.291	734.620	998.671

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Non vi sono crediti incassabili oltre i 12 mesi.

Non vi sono crediti ceduti, nel corso dell'esercizio.

Non sussistono, nel bilancio al 31/12/2016, importi rilevanti di crediti vincolati.

Nel corso dell'esercizio non sono variate le condizioni di pagamento relativamente ai crediti commerciali.

Non vi sono crediti al 31/12/2016 espressi in moneta estera.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	418.189	525.107	943.296	943.296
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	4.100	(4.100)	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	102.333	203.925	306.258	306.258
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	30.776	31.372	62.148	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	179.222	242.368	421.590	421.590
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	734.620	998.671	1.733.291	1.671.144

Le imposte anticipate per Euro 62.148 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica non assume un valore significativo (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.), in quanto sono tutti sul territorio italiano.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	943.296	943.296
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	306.258	306.258
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	62.148	62.148
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	421.590	421.590
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.733.292	1.733.291

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015	22.547	1.953	20.594
Utilizzo nell'esercizio	16.673	1.953	14.720
Accantonamento esercizio	22.067	4.633	17.434
Saldo al 31/12/2016	27.941	4.633	23.308

Disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
592.601	1.008.254	(415.653)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	587.745	1.004.674
Assegni	2.116	1.908
Denaro e altri valori in cassa	2.741	1.672
Arrotondamento	(1)	
	592.601	1.008.254

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

Ratei e risconti attivi

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.199.725	752.481	447.244

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.

Si riferiscono per la quasi totalità al costo dei canoni di locazione sostenuti anticipatamente dalla società ed in parte sono costi per fidejussioni di durata pluriennale.

Oneri finanziari capitalizzati

Non sono stati capitalizzati oneri finanziari sui costi iscritti in bilancio.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.425.696	1.006.316	419.380

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		
Capitale	120.000	-	-	380.000	-		500.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	375.000	-	-	-	(277.018)		97.982
Riserva legale	7.315	-	-	16.685	-		24.000
Utili (perdite) portati a nuovo	102.982	-	-	181.352	-		284.334
Utile (perdita) dell'esercizio	401.019	(100.000)	-	-	(301.019)	519.380	519.380
Totale patrimonio netto	1.006.316	(100.000)	419.380	578.037	(578.037)	519.380	1.425.696

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	500.000	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	97.982	A,B
Riserva legale	24.000	A,B
Utili portati a nuovo	284.334	A,B,C
Totale	906.316	

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Utile (perdite) portato a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	120.000	4.000	375.000	51.983	66.307	617.290
Destinazione del risultato dell'esercizio - attribuzione dividendi					(11.993)	(11.993)

- altre destinazioni				50.999	(50.999)	0
Altre variazioni						
- Incrementi						
- Decrementi						
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio precedente					401.019	401.019
Alla chiusura dell'esercizio precedente	120.000	7.315	375.000	102.982	401.019	1.006.316
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi					(100.000)	(100.000)
- altre destinazioni	277.018	16.685	(277.018)	181.353	(301.019)	(102.982)
-altre destinazioni	102.982					102.982
Totale altre variazioni /destinazioni	380.000	16.685	(277.018)	181.353	(301.019)	0
- Incrementi						
- Decrementi						
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio corrente					519.380	519.380
Alla chiusura dell'esercizio corrente	500.000	24.000	97.982	284.335	519.380	1.425.696

Fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
40.477		40.477

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	40.477	40.477
Totale variazioni	40.477	40.477
Valore di fine esercizio	40.477	40.477

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

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.

Nei 40.477 euro sono compresi i 795 euro relativi alla differenza di fusione per incorporazione della Rg Short Srl in Dovevivo Spa. I rimanenti importi sono riferibili ad un contenzioso legale in essere.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
98.493	63.274	35.219

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	63.274
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	61.750
Utilizzo nell'esercizio	(26.531)
Totale variazioni	35.219
Valore di fine esercizio	98.493

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Nell'accantonamento dell'esercizio sono compresi 4.446 Euro che derivano dalle poste contabili di Rg Short Srl incorporata in Dovevivo Spa.

Debiti

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
7.218.060	5.301.913	1.916.147

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Obbligazioni							
Obbligazioni convertibili							
Debiti verso soci per finanziamenti							
Debiti verso banche	890.212	1.653.625		2.543.837	435.140		
Debiti verso altri finanziatori							
Acconti	9.902			9.902			
Debiti verso fornitori	619.531			619.531			
Debiti costituiti da titoli di credito							
Debiti verso imprese controllate							
Debiti verso imprese collegate							
Debiti verso controllanti							
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Debiti tributari	517.583			517.583			
Debiti verso istituti di previdenza	48.470	12.332		60.802			
Altri debiti	1.122.173	2.344.233		3.466.406			
Arrotondamento		(1)		(1)			
	3.207.871	4.010.189		7.218.060	435.140		

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

Come d'uso nel settore di riferimento esistono accordi contrattuali rispetto al puntuale pagamento dei canoni di locazione nonché rispetto al mantenimento in uso efficiente degli immobili condotti in locazione dalla società. Detto impegno è garantito dalla società attraverso il rilascio a terzi di garanzie fideiussorie a prima richiesta in cui la società ha rinunciato espressamente al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ.. Il valore del canone di tali garanzie rilasciate a terzi per singolo affitto equivale normalmente a sei mensilità del canone di locazione.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 284.447. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a Euro 65.263.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Nella voce altri debiti sono accolti i debiti per cauzioni di euro 2.828.978 versati dai clienti, che dovranno essere restituiti alla scadenza naturale del contratto di subaffitto o precedentemente in caso di interruzione anticipata.

Parte di essi per Euro 2.344.233 ha scadenza oltre i 12 mesi.

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

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

La società ha costituito un'ipoteca di primo grado, per la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), a favore del Creditore "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l." sull'immobile di proprietà sito in Milano alla via Barzoni 4 a garanzia dell'operazione di finanziamento a medio lungo termine della somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero).

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Ammontare	435.140	6.782.921	7.218.060

	Debiti assistiti da garanzie reali		Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti non assistiti da garanzie reali	
Debiti verso banche	435.140	2.108.697	2.543.837
Acconti	-	9.902	9.902
Debiti verso fornitori	-	619.531	619.531
Debiti tributari	-	517.583	517.583
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	60.802	60.802
Altri debiti	-	3.466.406	3.466.406
Totale debiti	435.140	6.782.921	7.218.060

Ratei e risconti passivi

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.902.224	1.047.393	854.831

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

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.

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

Si riferiscono principalmente ai canoni di locazione incassati anticipatamente dalla società.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Riconoscimento ricavi

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

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	11.683.021	8.633.770	3.049.251
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	10.896.627	8.087.315	2.809.312
Variazioni rimanenze prodotti		(108.593)	108.593
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	786.394	655.048	131.346
	11.683.021	8.633.770	3.049.251

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

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La suddivisione non è significativa in considerazione del fatto che la Società svolge quale unica attività quella descritta nelle premesse della presente nota.

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	(41.963)	(53.332)	11.369

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			

Proventi diversi dai precedenti	371	563	(192)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(42.350)	(53.895)	11.545
Utili (perdite) su cambi	16		16
	(41.963)	(53.332)	11.369

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Non ve ne sono.

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

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

L'Ires differita non è stata accantonata non ricorrendone i presupposti. L'Ires anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

L'Ires anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	318.338	282.741	35.597
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	349.710	311.485	38.225
IRES	284.447	258.026	26.421
IRAP	65.263	53.459	11.804
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(31.372)	(28.744)	(2.628)
IRES	(31.372)	(28.744)	(2.628)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione			
al regime di consolidato fiscale /			
trasparenza fiscale			
	318.338	282.741	35.597

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	837.718	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	230.372
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Accantonamento fondo svalutazione crediti 31.12.2016	4.795	
Accantonamento fondo per rischi contenziosi legali	9.236	
TARI di competenza 2016 non corrisposta (deducibile per cassa)	10.995	
Detrazione risparmio energetico quote rinviate anni successivi	12.282	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Accantonamento fondo svalutazione crediti 31.12.2015	-5.663	
Detrazione risparmio energetico quote dell'anno	-272	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Variazione in aumento	305.391	
Variazione in diminuzione	140.130	
Imponibile fiscale	1.034.352	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		284.447

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	2.200.695	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	392.623	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
	2.593.318	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	
Deduzione base imponibile IRAP:		
Oneri Sociali Inail	5.575	
Deduzione forfettaria	141.168	
Contributi previdenziali ed assicurativi	103.788	
Spese per apprendisti	395.207	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendenti	274.158	
Imponibile Irap	1.673.422	
IRAP corrente per l'esercizio		65.263

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 14 C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state accantonate imposte differite non ricorrendone i presupposti.

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.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2016 Effetto fiscale IRES	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2016 Effetto fiscale IRAP	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2015 Effetto fiscale
Imposte anticipate:						
Accantonamento fondo svalutazione crediti 31.12.2015	(20.593)	(5.663)			20.593	5.663
Accantonamento fondo svalutazione crediti 31.12.2016	17.433	4.795				
Accantonamento fondo per rischi contenziosi legali	33.585	9.236				
TARI di competenza 2015 non corrisposta ed in attesa si liquidazione definitiva del Comune di Milano (deducibile per cassa)					81.423	22.391
TARI di competenza 2016 non corrisposta (deducibile per cassa)	39.980	10.995				
Detrazione risparmio energetico quote dell'anno	(990)	(272)			9.896	2.722
Detrazione risparmio energetico quote rinviate anni successivi	44.663	12.282				
Totale	114.078	31.373			111.912	30.776
Imposte differite:						
Totale						
Imposte differite (anticipate) nette						
Totali	114.078	31.373			111.912	30.776

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	3	1	2
Impiegati	39	23	16
Operai	9	2	7
Stage	3	2	1
	54	28	26

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

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

(Rif. Art 2427 primo comma n. 16 Cc)

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo.

Descrizione	Amministratori	Sindaci
Compensi	157.507	17.040

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali

I rischi cui si riferiscono le fidejussioni rilasciate ai proprietari degli immobili condotti in locazione dalla società sono tecnicamente coperti dai depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini. Ne discende che il relativo rischio è già espresso tra i debiti dello stato patrimoniale. Si rimanda per le relative informazioni a quanto indicato nei debiti.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale ed eccezione delle fideiussioni rilasciate ai proprietari degli immobili condotte in locazione per le quali si rimanda al paragrafo, impegni, garanzie e passività potenziali.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**Eventuale appartenenza a un Gruppo**

La vostra società non appartiene ad alcun Gruppo.

Nota integrativa, parte finale

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate a valori differenti da quelli di mercato.

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Valerio Fonseca