712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2013

IMMOBILI A.O.U. CAREGGI - S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: FIRENZE FI LARGO G ALESSANDRO BRAMBILLA 3
Numero REA: FI - 613886
Codice fiscale: 06262660480
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL 2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA 8
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA 16
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI 18

IMMOBILI A.O.U. CAREGGI SPA

Sede in LARGO ALESSANDRO BRAMBILLA, 3 - FIRENZE (FI) 50134
Codice Fiscale 06262660480 - Rea FIRENZE
P.I.: 06262660480
Capitale Sociale Euro 200000
Forma giuridica: Societa' per azioni

Bilancio al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	150.000
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	150.000
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Valore lordo	182.128	197.500
Ammortamenti	-	-
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	182.128	197.500
II - Immobilizzazioni materiali		
Valore lordo	-	-
Ammortamenti	-	-
Svalutazioni	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	-	-
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti	-	-
Altre immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	182.128	197.500
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.932	55
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	4.466
Totale crediti	139.932	4.521
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	239.524	49.416
Totale attivo circolante (C)	379.456	53.937
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	2.073	-
Totale attivo	563.657	401.437
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	200.000	200.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	-	-
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
Totale altre riserve	1	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-22.108	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	76.310	-22.108
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	76.310	-22.108
Totale patrimonio netto	254.203	177.893
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-

D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	309.454	223.544
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti	309.454	223.544
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	-	-
Totale passivo	563.657	401.437

Conti d'ordine

	2013-12-31	2012-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	-	-
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	-	-
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	-	-
altri	-	-
Totale altri rischi	-	-
Totale rischi assunti dall'impresa	-	-
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	-	-
Totale conti d'ordine	-	-

Conto economico

	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	304.769	-
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	51.108	-
Totale altri ricavi e proventi	51.108	-
Totale valore della produzione	355.877	-
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-1
7) per servizi	198.713	26.365
8) per godimento di beni di terzi	2.000	-
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	-	-
b) oneri sociali	-	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	-	-
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	45.532	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	45.532	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-	-
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	45.532	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	830	310
Totale costi della produzione	247.075	26.674
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	108.802	-26.674
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non	-	-

costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	378	100
Totale proventi diversi dai precedenti	378	100
Totale altri proventi finanziari	378	100
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	6	-
Totale interessi e altri oneri finanziari	6	-
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	372	100
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	558	-
Totale proventi	558	-
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	-
altri	-	-
Totale oneri	1	-
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	557	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	109.731	-26.574
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	28.955	-
imposte differite	-	-
imposte anticipate	-4.466	4.466
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	33.421	-4.466
23) Utile (perdita) dell'esercizio	76.310	-22.108

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2013

REDATTA IN FORMA ABBREVIATA AI SENSI DELL'ART. 2435 BIS C.C.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Struttura

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla presente Nota Integrativa. Allo scopo di facilitare la lettura del Bilancio, Vi precisiamo che i gruppi (contraddistinti da lettere maiuscole), i sottogruppi (contraddistinti dai numeri romani), le voci (contraddistinte da numeri arabi) e le sottovoci (contraddistinte da lettere minuscole), che presentano un saldo pari a zero, non sono indicati sia nello Stato Patrimoniale sia nel Conto Economico.
La società rientrando nei parametri previsti dall'art. 2435 bis del C.C. ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di redigere il bilancio in forma ridotta, pertanto anche il presente documento viene redatto in forma sintetica e la società è così esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione.

Principi di redazione del bilancio

Il bilancio è stato redatto nel rispetto della legge ed ispirato ai principi contabili (tenuto anche conto del loro aggiornamento ad opera dell'Organismo Italiano di Contabilità) e cioè:

- considerando la funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo, dando rilevanza alla necessità che nei fatti di gestione prevalga la sostanza sulla forma (principio della prevalenza della sostanza sulla forma).
- nella prospettiva della continuazione dell'attività (principio del going concern).
- contabilizzando, alla data di riferimento, solo gli utili effettivamente realizzati e tenendo conto delle perdite di competenza del periodo, anche solo temute e dei rischi prevedibili (principio della prudenza).
- tenendo conto della competenza economica dei componenti positivi e negativi di reddito, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria (principio della competenza).
- valutando separatamente gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci (principio dell'omogeneità).
- non modificando i criteri di valutazione da un esercizio ad un altro (principio della continuità dei criteri di valutazione) salvo eccezioni espressamente motivate e commentate in Nota Integrativa.

Corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili

Il contenuto dei prospetti contabili deriva dai dati della contabilità aziendale opportunamente riclassificati ed accorpati per renderli compatibili con la struttura, i contenuti ed il gradi di analisi richiesti in particolare dagli artt. 2424 e 2425 del c.c.

Euro

Per disposto di legge, il bilancio deve essere redatto in unità di euro benché le scritture contabili e la realtà economica siano ad oggi ancorate all'utilizzo dei valori decimali.
La necessità di redigere il bilancio in unità di euro rende inevitabile l'emersione di alcune differenze con i dati estratti dalla contabilità, tuttavia l'arrotondamento praticato avviene e termina in sede extracontabile, di redazione del bilancio, e non deve avere riflessi sulle scritture. L'effetto cumulativo dell'arrotondamento all'unità di euro confluisce nello stato patrimoniale tra le "altre riserve" e nel conto economico tra i proventi straordinari nella voce "proventi ed oneri straordinari".

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

Inoltre per effetto degli arrotondamenti in sede di stesura del bilancio può accadere che alcuni prospetti di dettaglio della presente Nota Integrativa differiscano dagli importi indicati nello Stato Patrimoniale e/o Conto Economico.

1. - CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Di seguito riportiamo i criteri di valutazione adottati in osservanza dell'art. 2426 del Codice Civile.

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto.

C IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte al loro valore nominale o numerario.

D - DEBITI

I debiti presenti in bilancio sono iscritti al loro valore nominale in base ai titoli da cui derivano e nel presupposto che tale sarà il valore di estinzione e comunque nel rispetto del principio della prudenza..

2. - MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

B I - Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	197.500
Variazioni	-15.372
Saldo al 31/12/2013	182.128

Sono così formate:

Costi pluriennali	
Costo originario	197.500
Ammortamento esercizi precedenti	0
Differenza cambio su valuta estera	0
Scarico costi ammortizzati	0
Utilizzo fondo relativo a costi scaricati	0
Incrementi dell'esercizio	30.160
Ammortamenti dell'esercizio	45.532
Riclassificazioni	0
VALORE NETTO FINE ESERCIZIO	182.128

Trattasi di costi sostenuti dalla società per la redazione del materplan necessario per avviare l'attività e di costi sostenuti per la creazione del sito ufficiale.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

3. RIDUZIONE DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI
Art. 2427, comma 1, n. 3-bis Cod.Civ.

Nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse ha subito perdite durevoli di valore. Infatti è ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato Patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

4. VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Attivo

C II - Crediti

Saldo al 31/12/2012	4.521
Variazioni	135.411
Saldo al 31/12/2013	139.932

Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione
Verso Clienti	0	91.538	91.538
importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	0
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Altri crediti	0	0	0
importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	0
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Crediti tributari	4.521	48.394	43.873
importi esigibili entro l'esercizio successivo	55	48.394	48.339
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	4.466	0	-4.466
VALORE FINE ESERCIZIO	4.521	139.932	135.411

C IV – Disponibilità

Saldo al 31/12/2012	49.416
Variazioni	190.108
Saldo al 31/12/2013	239.524

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione
Depositi bancari e postali	49.010	238.890	189.880
Depositi e valori in cassa	406	634	228
VALORE FINE ESERCIZIO	49.416	239.524	190.108

D – Risconti attivi

Saldo al 31/12/2012	0
Variazioni	2.073
Saldo al 31/12/2013	2.073

Trattasi di risconti inerenti l'assicurazione sull'attività.

Passivo

A - Patrimonio Netto

Il capitale sociale pari ad euro 200.000, versato per euro 200.000, è costituito da n. 200.000 azioni del valore nominale di euro 1,00 ciascuna.

Saldo al 31/12/2012	177.893
Variazioni	76.310
Saldo al 31/12/2013	254.203

PATRIMONIO NETTO	CONSISTENZA INIZIALE	PAGAMENTO DIVIDENDI	ALTRI MOVIMENTI	UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	CONSISTENZA FINALE
Capitale sociale	-		200.000		200.000
Riserva legale	-				-
Riserva statutaria	-				-
Riserve di rivalutazione	-				-
Altre Riserve	-		1	-	1
Altri versamenti	-		-		-
Utile/perdita a nuovo	-	-	-22.108	-	-22108
Utile/perdita di esercizio	-		-	76.310	76.310
Totale Patrimonio Netto	-	-	177.893	76.310	254.203

Patrimonio Netto: dettaglio origine, disponibilità e distribuibilità

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione (*)	Quota disponibile
Capitale	200.000		0
Riserve di capitale			
Ris.sovrapprezzo azioni	0		
Ris. di rivalutazione	0		
Altre riserve			
Riserve di utili			
Riserva legale	0	B	
Riserve statutarie	0		
Riserve facoltative	0		
Ris.utili non distribuibili art.2423 e 2426 Cod. Civ.	0		
Altre riserve	1	A, B, C	
Utile(perdita) portati a nuovo	-22.108		
Totale	177.893		177.893
Quota non distribuibile			177.893
Residua quota distribuibile			0

(*) Possibilità di utilizzazione: inserire A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci.

D - Debiti

Saldo al 31/12/2012	223.544
Variazioni	85.910
Saldo al 31/12/2013	309.454

Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione
Debiti v/altri finanziatori	0	0	0
importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	0	0
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Debiti v/fornitori	204.428	269.991	65.563
importi esigibili entro l'esercizio successivo	204.428	269.991	65.563
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Debiti tributari	0	33.170	33.170
importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	33.170	33.170
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Debiti v/istituti previdenziali	0	1.300	1.300
importi esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.300	1.300
importi esigibili oltre			

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

l'esercizio successivo	0	0	0
Altri debiti	19.386	4.993	-14.393
importi esigibili entro l'esercizio successivo	19.386	4.993	-14.393
importi esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
VALORE FINE ESERCIZIO	223.544	309.454	85.910

I debiti verso fornitori sono composti da:
debiti verso fornitori per fatture ricevute euro 177.253
debiti per fatture da ricevere per euro euro 94.738
note di credito da ricevere euro 2.000

I debiti tributari riguardano in prevalenza il debito per IRES (euro 22.934) ed IRAP (euro 6.021).

5 – RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

La variazione rispetto al precedente esercizio è di seguito rappresentata:

Saldo al 31/12/2012			0
Variazioni			304.769
Saldo al 31/12/2013			304.769
Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione

La società nel corso dell'anno 2013 ha affittato alcuni degli spazi presenti nel complesso dell'Ospedale Careggi e tutt'ora è attiva per cercare di locare tutti gli altri spazi ancora disponibili.

6 – ALTRI RICAVI E PROVENTI

La variazione rispetto al precedente esercizio è di seguito rappresentata:

Saldo al 31/12/2012			0
Variazioni			51.108
Saldo al 31/12/2013			51.108
Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione

Trattasi di proventi relativi al riaddebito di utenze intestate alla Immobili Careggi Spa e di competenza di coloro che utilizzano gli spazi affittati.

7 – COSTI PER SERVIZI

Di seguito si indica la variazione dell'esercizio:

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

Saldo al 31/12/2012			26.365
Variazioni			172.348
Saldo al 31/12/2013			198.713
Descrizione	Val. iniziale	Val. finale	Variazione

Tra le spese per servizi è ricompreso l'importo di euro 97.532 sostenuto per le prestazioni svolte dalla Sat Spa, l'importo di euro 51.393 relativo ad utenze, la somma di euro 16.196 per prestazioni professionali, l'importo di euro 10.916 per compensi dei sindaci revisori ed infine la somma di euro 20.533 inerente il compenso degli amministratori in carica.

8 – AMMORTAMENTI

L'importo di euro 45.532 riguarda l'ammortamento dei costi di natura pluriennale sostenuti dalla società negli esercizi 2012 e 2013.

9 - AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE

Si da atto che non ci sono oneri finanziari di rilevante importo sopportati nel corso dell'esercizio.

10 - PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati proventi ed oneri straordinari di valore apprezzabile.

11 - AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE ANCHE INDIRETTAMENTE DALLA SOCIETA'

Si da atto che la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti e che nessuna operazione avente per oggetto azioni o quote di società controllanti è stata compiuta nel corso dell'esercizio.

12 - FINANZIAMENTI DEI SOCI (Art. 2427, comma 1, n. 19-bis Cod. Civ.)

Si da atto che nel corso dell'esercizio, non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

13 - COMPENSO AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI

Il compenso al consiglio di amministrazione è pari ad euro 20.033 mentre per i sindaci la somma è pari ad euro 10.910.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Il sottoscritto amministratore attesta ai sensi dell'art.31 comma 2 quinquies della legge 340/2000
che il documento allegato alla presente pratica per essere depositati nel registro delle imprese è conforme all' originale approvato dagli organi competenti e depositati presso la società.

14 - PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE (Art. 2427, comma 1, n. 20 Cod. Civ.)

Si fa presente che la società ha avuto una gestione unitaria e che pertanto non esiste alcun patrimonio destinato a specifici affari od operazioni particolari.

15 - FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE (Art. 2427, comma 1, n. 21 Cod. Civ.)

Si fa presente inoltre che nel corso dell'esercizio non è stato stipulato alcun contratto che possa prevedere il finanziamento di specifici affari ai sensi dell'art. 2447 decies del c.c.

16 - OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE
Art. 2427, n. 22-bis Codice Civile

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

17. NATURA E OBIETTIVO ECONOMICO DI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE
Art. 2427, n. 22-ter Codice Civile

Nulla da rilevare.

18 - CONCLUSIONI

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.
In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto che dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti tali da modificare sostanzialmente la situazione patrimoniale sottoposta alla vostra attenzione, siete invitati ad approvare il bilancio chiuso al 31.12.2013 così come predisposto nonché la proposta di destinare l'utile di esercizio in parte a copertura delle perdite pregresse ed in parte alle riserve di legge.

FIRENZE li, 31 marzo 2014

F.TO Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Paolo Cordioli

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 30 APRILE 2014.

Oggi 30 aprile 2014 alle ore 15 presso l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi (Firenze), si è riunita l'Assemblea ordinaria dei soci di Immobili A.O.U. Careggi S.p.a. in 1ª convocazione.

Assume la Presidenza della riunione il Presidente della Società Cordioli.

Il Presidente, verificata la regolare convocazione dell'Assemblea mediante avviso inviato ai Soci in data 11/04/2014, accerta la presenza dei seguenti azionisti che rappresentano l'intero capitale:

- A.O.U. Careggi rappresentata dal Direttore Generale Monica Calamai;
- SAT spa rappresentata da Marco Galli a ciò espressamente delegato.

Sono inoltre presenti all'Assemblea l'intero Consiglio di Amministrazione ed i sindaci Zuccotti e Sabatino.

Il Presidente, con il consenso unanime dei presenti, invita a fungere da segretario il consigliere Nencioni.

Il Presidente dichiara pertanto la presente Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Comunicazioni;
2. Approvazione bilancio esercizio 2013.

*****

1. Comunicazioni

Amministratore Delegato: relaziona brevemente ai Soci il *timing* dei lavori inerenti gli spazi del NIC destinati alle attività commerciali e le procedure in atto riguardanti la distribuzione di detti spazi.

2. Approvazione bilancio esercizio 2013

Amministratore Delegato:: illustra brevemente la proposta di bilancio 2013, approvata dal Consiglio nella seduta del 10 aprile 2014, che si chiude con un utile di esercizio di € 76.310 a fronte di una perdita di € 22.108 nel 2012.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

Zuccotti (Presidente Collegio sindacale): conferma che il Collegio Sindacale ha rilasciato la prevista relazione senza alcun rilievo in merito alla proposta di bilancio 2013 approvata dal Consiglio di Amministrazione.

Presidente: dopo aver rilevato che nessuno chiede la parola, pone in approvazione il bilancio 2013 con la proposta di utilizzare l'utile di esercizio 2013 di € 76.310 nel modo seguente:

- € 22.108 a copertura della perdita esercizio 2012;
- € 2.710 quale riserva legale ex art. 2430 del Codice Civile;
- € 51.492 quale accantonamento a riserva.

L'Assemblea approva all'unanimità il bilancio 2013 (allegato al presente verbale).

Presidente: rilevato che nessuno chiede la parola, dichiara sciolta la seduta alle 16,15.

F.TO IL SEGRETARIO
Valter Nencioni

F.TO IL PRESIDENTE
Paolo Cordioli

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

IMMOBILI A.O.U CAREGGI S.P.A.

Capitale sociale € 200.000, i.v.

Sede legale Largo A. Brambilla 3 – Firenze

Registro imprese/Codice Fiscale: 06262660480

Partita IVA: 06262660480

* * * * *

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 DEL D.LGS. 27/01/2010 n. 39 E 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE

All'Assemblea dei Soci.
Nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2013 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dall'art. 2403, C.C. e l'attività di controllo contabile di cui all'art. 2409 *bis* e ss. C.C. Abbiamo quindi preso visione del progetto del Bilancio dell'esercizio della società, che si è chiuso al 31 dicembre 2013, redatto dagli Amministratori e da questi trasmessoci, che, in termini sintetici, così si riassume:

		31/12/2013	31/12/2012
A	*crediti verso soci*		150.000
B	*immobilizzazioni*	182.128	197.500
C	*attivo circolante*	379.456	53.937
D	*ratei e risconti attivi*		
	totale attivo	563.657	401.437
A	*patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)*	177.893	200.001
	risultato dell'esercizio	76.310	-22.108
B	*fondi rischi ed oneri*		
C	*fondo T.F.R*		
D	*debiti*	309.454	223.544
E	*ratei e risconti passivi*		
	totale passivo	563.657	401.437
A	*valore della produzione*	355.877	
B	*costo della produzione*	247.075	-26.674
C	*proventi/ oneri finanziari*	372	100
D	*rettifiche di valore di att.finanz*		
E	*proventi ed oneri straord*		
F	*risultato prima delle imposte*	109.731	- 26.574
G	*imposte correnti*	- 28.955	
	imposte differite /anticipate	*- 4.466*	*4.466*
H	*risultato dell'esercizio*	*76.310*	*-22.108*

In ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente, sottoponiamo alla Vostra attenzione il presente documento che comprende:

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

- la Relazione predisposta nella nostra qualità di soggetto incaricato del controllo contabile;
- la Relazione prevista dall'art. 2429, comma 2, C.C.

Parte prima – Relazione del Collegio Sindacale incaricato del controllo contabile sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 ai sensi dell'articolo 2409 bis, Codice Civile.

L'oggetto della presente Relazione è il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.
La nostra attività è stata volta a:

- verificare periodicamente la regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- verificare la rispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni legislative.

La revisione contabile da noi posta in essere si è basata su verifiche a campione che ci hanno consentito di accertare la sostanziale corretta imputazione dei costi e dei ricavi nonché la loro corretta classificazione.
Il Bilancio è stato redatto in condizioni di continuità aziendale ed applicando i principi contabili nazionali.
La responsabilità della redazione del Bilancio compete agli amministratori della Società, mentre è nostra responsabilità esprimere un giudizio professionale sul Bilancio stesso.

Nell'espletamento della nostra attività avente ad oggetto il controllo del Bilancio d'esercizio, abbiamo agito secondo diligenza professionale, ispirandoci ai Principi di Comportamento statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo fatto riferimento alle norme di Legge che disciplinano il Bilancio d'esercizio interpretate ed integrate dai principi contabili (Documenti OIC).

L'attività di controllo svolta sul Bilancio dell'esercizio è stata finalizzata ad acquisire, secondo i Principi di Revisione, gli elementi necessari per accertare che esso risulti, nel suo complesso, attendibile circa le informazioni contenute, la correttezza dei criteri contabili adottati e la ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Il procedimento di controllo contabile è stato svolto in modo coerente con le dimensioni della società ed il suo assetto organizzativo.

Tutto ciò ci ha consentito di fruire di una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

A nostro parere il Bilancio nel suo complesso é stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione.

La società non ha l'obbligo di redazione della relazione sulla gestione.

Parte seconda – Relazione del Collegio Sindacale sull'attività di vigilanza resa nel corso del 2013 articolo 2429, comma 2, Codice Civile.

L'attività di vigilanza svolta in applicazione dell'art. 2403 C.C., si é ispirata ai Principi di Comportamento statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare, sulla base dell'attività svolta nel corso dell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2013, possiamo dare atto di quanto segue:

- l'attività degli organi sociali si è svolta nel rispetto delle disposizioni di Legge e di Statuto che ne disciplinano il funzionamento; la partecipazione del Collegio Sindacale alle riunioni dei predetti organi sociali trova riscontro nei rispettivi verbali, la cui predisposizione ha ottemperato alle disposizioni normative e regolamentari ad essi applicabili, ivi comprese quelle afferenti gli eventuali obblighi pubblicitari;
- gli Amministratori hanno periodicamente informato il Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla Società; sulla base delle informazioni raccolte nello svolgimento del nostro incarico, possiamo quindi ragionevolmente riferire che le azioni poste in essere dagli amministratori sono state conformi a "principi di corretta amministrazione";

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA

IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI SOCIALI DELLA SOCIETA' AI SENSI DEGLI ARTT.38 E 47 D.P.R. 445/2000.

- abbiamo assunto conoscenza dell'assetto organizzativo della società e valutato positivamente quello del governo societario, del sistema delle deleghe di poteri e dei sistemi di controllo;
- l'attività svolta per verificare l'adeguatezza dell'organizzazione aziendale non ha evidenziato, nel corso dell'esercizio, punti di debolezza specifici o osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito conoscenza del sistema amministrativo contabile e del suo concreto funzionamento in riferimento alla affidabilità del sistema stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- in generale si può dire che le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio non hanno evidenziato situazioni suscettibili di particolari osservazioni da riferire;
- non sono state ricevute da parte nostra denunzie ai sensi dell'art. 2408 C.C. né sono stati richiesti al Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, pareri previsti dalla Legge;
- con riferimento al Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, abbiamo vigilato sulla generale conformità dello stesso alla Legge, per quanto concerne la struttura dei documenti che lo compongono e la completezza informativa dei loro contenuti.

In particolare:

- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, C.C.;
- il Collegio esprime il proprio consenso all'iscrizione all'attivo, tra le immobilizzazioni immateriali, dell'importo di euro 182.128 al netto degli ammortamenti di esercizio, relativo ai costi sostenuti per la redazione del masterplan previsto dal bando di gara per la scelta del socio privato della Immobili A.O.U. Careggi S.p.A. e per la creazione del sito ufficiale della società;
- abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza nell'esercizio del nostro incarico, e non abbiamo osservazioni da riferire.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta nell'ambito della funzione di controllo contabile, contenute nella parte apposita compresa nella presente relazione, proponiamo all'Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, così come redatto dagli Amministratori, e la destinazione dell'utile di esercizio, così come proposto nella nota integrativa.

Firenze, 10 aprile 2014

I SINDACI

F.To Dott. ALESSANDRO ZUCCOTTI *(Presidente)*

F.To Dott. MARCO FORTE *(Sindaco effettivo)*

F.To Dott. ALBERTO MARIA SABATINO *(Sindaco effettivo)*

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE AUTORIZZATA CON DECRETO PROT. N. 10882/2001/T2 DEL 13 MARZO 2011 A.E. DIR. REG. TOSCANA