



**Euroansa S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022*

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della  
Euroansa S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Euroansa S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

---

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

---

## Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

---

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

---

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori di Euroansa S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Euroansa S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Euroansa S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Euroansa S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 23 maggio 2023

BDO Italia S.p.A.



Vincenzo Capaccio  
Socio

# EUROANSA SPA

SEDE LEGALE IN MILANO – 20121 PIAZZA CAVOUR 7

CAPITALE SOCIALE EURO 1.000.000 i.v.

CODICE FISCALE – PARTITA I.V.A. 04526210960

ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO - NR. R.E.A. 1754591

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2022

### PREMESSA

Signori Soci,

la relazione sulla gestione, redatta allo scopo di integrare e completare le informazioni fornite dal bilancio e i dettagli della nota integrativa, offre un quadro più ampio e completo degli accadimenti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio appena trascorso e che hanno portato alla determinazione di un utile di bilancio pari a € 6.048.151. Il bilancio per l'anno finanziario 2022 si è chiuso con volume di ricavi complessivo di € 47.611.478, con una crescita del 21% rispetto all'anno precedente, nonostante l'impatto negativo dell'incertezza legata alle crisi politiche internazionali, come la guerra in Ucraina, l'aumento dell'inflazione e il rialzo dei tassi, generando un utile prima delle imposte di € 8.454.490

La crescita nei volumi di ricavi è in larga parte ascrivibile al continuo inserimento di nuovi collaboratori, attentamente selezionati dal reparto risorse umane della Società e che a fine 2022 ammontano a 793, oltre che alla costante attenzione rivolta ai propri partner finanziari (principali istituti di credito e assicurativi italiani). Euroansa è una società di mediazione del credito autorizzata e vigilata OAM (Organismo degli Agenti e dei Mediatori creditizi), la cui *mission* è quella di dare risposte ad esigenze di tipo finanziario, sia del settore privato sia all'impresa.

Attualmente il *core business* della società è rappresentato dalle operazioni di mutuo ai privati ma durante l'esercizio 2022 si è voluto dare un forte impulso ad una maggiore diversificazione dei prodotti offerti, sviluppando il collocamento di prodotti ad alta redditività, come ad esempio la cessione del quinto dello stipendio (+24,32% di fatturato YoY) e la consulenza nel settore del *corporate* (+24% fatturato YoY).

Nel corso del 2022 la società ha reso ancora più stretta ed efficace la *partnership* con Immobiliare.it S.p.A, società digital vetrina web di annunci immobiliari, settore nel quale è leader in Italia generando così un aumento del fatturato indotto specificatamente collegato ai mutui erogati per l'acquisto della casa (+14,9% di fatturato sui mutui, a fronte di un mercato italiano in stallo).

Il punto di forza della Società continua ad essere, in generale, la gestione del personale e dei collaboratori, con l'implementazione di politiche di *people management* mirate alla formazione e alla valorizzazione delle risorse umane, oltre che all'incentivazione al risultato. Euroansa può infatti vantare il più basso tasso di *turn over* nel mercato di riferimento, segnale che certifica l'efficacia delle politiche di *retention* adottate oltrechè dei percorsi di crescita professionale e la generazione del benessere per i propri collaboratori.

Stante la crescita nel numero dei collaboratori e dei dipendenti Società ha stipulato un nuovo contratto con il locatore dell'attuale sede operativa di Lucca sita in Via Dante Alighieri 153, volto ad estendere la locazione degli spazi includendo anche al piano terreno. Questa nuova sede è stata





oggetto di importanti lavori di ristrutturazione al fine di creare un contesto capace di accogliere non solamente le attività quotidiane di tutti gli operatori ma anche gli eventi dedicati alla formazione dei collaboratori.

La presente relazione sulla gestione viene redatta ai sensi dell'art. 2428 del codice civile ed ha la funzione di fornirVi un resoconto sull'andamento della gestione e sulla situazione della Società.

La gestione della Società è stata conforme alle disposizioni di legge ed allo statuto sociale.

#### **SITUAZIONE DELLA SOCIETA' - ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione per l'esercizio chiuso al 31/12/2022, oltre che della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e infine i più significativi indici di bilancio, valori e risultanze confrontati con quelle dell'esercizio precedente

<b>Conto Economico Riclassificato</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ricavi delle vendite	47.611.478	39.337.775
Produzione interna	36.025.275	30.279.888
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>11.586.203</b>	<b>9.057.887</b>
Costi esterni operativi	305.338	305.338
<b>Valore aggiunto</b>	<b>11.280.865</b>	<b>8.752.549</b>
Costi del personale	2.735.324	2.312.137
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>8.545.541</b>	<b>6.440.412</b>
Ammortamenti e accantonamenti	307.741	154.366
<b>Risultato Operativo</b>	<b>8.237.800</b>	<b>6.286.046</b>
Risultato dell'area accessoria	-231.281	-26.271
Risultato dell'area finanziaria (netto oneri finanziari)	10.071	-932
<b>Ebit normalizzato</b>	<b>8.459.010</b>	<b>6.313.249</b>
Risultato dell'area straordinaria	0	0
<b>Ebit integrale</b>	<b>8.459.010</b>	<b>6.313.249</b>
Oneri finanziari	4.520	1.737
<b>Risultato lordo</b>	<b>8.454.490</b>	<b>6.311.512</b>
Imposte sul reddito	2.406.339	1.713.532
<b>Risultato netto</b>	<b>6.048.151</b>	<b>4.597.980</b>

<b>Stato patrimoniale finanziario</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>523.474</b>	<b>211.958</b>
Immobilizzazioni immateriali	395.889	146.747
Immobilizzazioni materiali	127.585	65.211
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>28.093.183</b>	<b>20.502.583</b>
Liquidità differite	11.899.068	8.246.534
Liquidità immediate	16.194.115	12.256.049
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>28.616.657</b>	<b>20.714.541</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>20.660.686</b>	<b>14.612.540</b>
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserve	19.660.686	13.612.540
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>772.202</b>	<b>527.224</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>7.183.769</b>	<b>5.574.777</b>
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>28.616.657</b>	<b>20.714.541</b>





Indicatori	2022	2021
Margine primario di struttura	20.137.212	14.400.582
Indice di liquidità	3.91	3.68
Margine di tesoreria	20.909.414	14.927.806
Margine di disponibilità (CCN)	20.909.414	14.927.806
Rotazione del capitale circolante	2.28	2.64
Rotazione dei crediti commerciali	1.80	2.83

Indici di redditività	2022	2021
ROE	29.3%	31.5%
Grado di indebitamento	1.39	1.42
ROI	28.8%	30.3%
Tasso di rotazione del capitale investito	1.66	1.90
ROS	17.3%	16.0%

Con riferimento ai contenuti del rendiconto finanziario, redatto secondo il principio contabile OIC 10, si rinvia al fascicolo bilancio, comprensivo anche di detto documento ai sensi del novellato art. 2423 c.c., e ai commenti in calce alla nota integrativa.

La situazione fiscale della Società può essere considerata regolare e risultano pagate le imposte sul reddito di competenza. Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento delle altre imposte dirette e indirette, oltre che dei tributi erariali e locali, dei diritti e degli oneri amministrativi.

Non esistono contestazioni né contenziosi in atto.

#### ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Ai sensi dell'art. 2428 c.c., comma 2, numero 1, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono stati sostenuti costi per attività di ricerca e sviluppo, né residuano oneri capitalizzati ancora ammortizzabili, iscritti a bilancio con il consenso del Collegio Sindacale, in relazione a spese effettuate in precedenti esercizi.

#### AMBIENTE, SICUREZZA, SALUTE

In relazione all'emergenza sanitaria da Covid-19, si segnala che la Società continua ad intraprendere tutte le iniziative necessarie a garantire la tutela dell'ambiente di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia, al fine di garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti, dei collaboratori e di tutti gli altri utilizzatori dei luoghi di esercizio in sede o presso le altre unità locali.

In particolare, la Società si adopera per:

- dotare i propri dipendenti e collaboratori di dispositivi di protezione individuale
- igienizzare e sanificare gli spazi e gli strumenti di lavoro
- pianificare gli orari di lavoro, l'ingresso e l'uscita del personale, al fine di minimizzare il rischio di assembramenti
- riprogettare la dislocazione delle postazioni di lavoro e degli spazi comuni interni allo scopo di garantire il giusto distanziamento sociale

#### RISCHI E INCERTEZZE

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito ai principali rischi ed incertezze fronteggiati dalla Società che si ritiene possano essere



rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

### **Rischi derivanti dall'emergenze internazionali**

Non si ravvisano criticità per l'andamento del business in relazione all'emergenza Covid 19 e al conflitto in corso tra Ucraina e Russia. Si precisa inoltre che, poiché l'attività svolta è rivolta principalmente al mercato italiano, non si sono registrati nei primi mesi del 2023 impatti negativi di carattere materiale connessi al conflitto Russia-Ucraina.

### **Rischio di credito e rischio liquidità**

Le attività finanziarie hanno una buona qualità creditizia

Il fatturato è generato dalle fee corrisposte dagli enti bancari che hanno stipulato convenzioni e da soggetti privati che hanno beneficiato dei servizi dei collaboratori Euroansa nella stipula del mutuo. Non essendo il fatturato concentrato, non si ritiene necessario adottare strumenti di garanzia atti a contenere il rischio di credito.

Sul fronte liquidità, si rileva che la Società ha tipicamente un ciclo attivo rapido e presenta un flusso di cassa attivo crescente, pertanto il rischio liquidità è pressoché nullo.

### **Rischi finanziari**

Al fine di mantenere disponibili le esigenze ordinarie necessarie al sostentamento della gestione corrente, la Società ha mantenuto nel 2022 gran parte delle disponibilità liquide presso le banche con le quali intrattiene rapporti di collaborazione consolidata e ha destinato una piccola quota ad un portafoglio fondi di investimento a basso rischio.

A seguito dell'incremento dei tassi di interesse, che potrebbe acuirsi per via della spirale inflazionistica in Europa, si è concretizzato il deprezzamento del valore dei titoli obbligazionari sottostanti ai fondi di investimento, a fronte invece di una ripresa dei rendimenti positivi della liquidità giacente sui conti correnti.

### **Rischio tecnologico**

Data l'attenzione e l'investimento continuo effettuato dalla Società in software gestionali dedicati alla corretta gestione dei rischi tipici connessi all'attività, si ritiene detto rischio contenuto.

### **Rischio di mercato**

Le variabili rilevanti di rischio sono:

- il rischio di tasso di interesse: la società ha come attività tipica la mediazione creditizia (tipicamente su mutui, prestiti e cessioni del quinto), che potrebbe risentire negativamente di un minor ricorso all'indebitamento a causa dell'incremento costante dei tassi di interesse
- il rischio inflattivo: l'incremento dell'inflazione, abbinata al rialzo dei tassi, potrebbe generare in un *worst-case scenario* una spirale recessiva, determinando un rialzo dei prezzi di acquisto delle abitazioni ed una minor merito creditizio dei soggetti richiedenti mutui e prestiti
- il rischio di prezzo: la Società può essere suscettibile a tale rischio, nella misura in cui gli altri competitor, per conquistare fette di mercato, adottino politiche commissionali aggressive

### **Rischio di trattamento dei dati**

Nello svolgimento della sua attività "core", la Società raccoglie e gestisce innumerevoli dati.

Nel rispetto del Regolamento dell'Unione Europea per il trattamento dei dati personali (Regolamento n. 679/2016 "GDPR") la Società adotta le procedure richieste ai fini del GDPR, grazie anche al supporto del Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) e della verifica periodica di ERM.

I presidi aziendali adottati mitigano tali rischi.

## **FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

In accordo alle prassi operative vigenti, nei primi mesi dell'anno in corso sono stati incassati i compensi relativi alle sovraprovvisioni riconosciute dagli istituti di credito con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022 (c.d. "rappel") a seguito del raggiungimento di predeterminati obiettivi di



performance da parte della stessa.

L'importo di suddetti ricavi è stato comunicato alla Società solamente nei primi mesi dell'anno in corso e in ossequio al principio della competenza, la rilevazione a conto economico è stata eseguita tra i componenti positivi di reddito dell'esercizio chiuso al 31/12/2022.

Il Consiglio di Amministrazione in data 22/03/2023 ha deliberato di usufruire del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 13.1 dello statuto sociale per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 visto il rallentamento nella finalizzazione delle scritture contabili, tipicamente annesse alla chiusura del bilancio, dettato dall'integrazione dei sistemi contabili con un nuovo software relativo al calcolo delle provvigioni, volto ad agevolare la corretta contabilizzazione delle stesse.

In data 26/04/2023 si è tenuta l'Assemblea degli azionisti che ha deliberato un nuovo Piano di Incentivazione Euroansa S.p.A. 2023-2028 a favore dei propri Collaboratori, volto all'assegnazione di un bonus pari al 5% dell'EBITDA realizzato dalla società negli esercizi dal 2023 al 2028.

#### **RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONSOCIATE**

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c. si segnala che la Società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di altre società, né controlla o è controllata da altra entità.

Si segnala inoltre che la Società è collegata a Immobiliare.it S.p.A. a norma dell'art. 2359 c.c.

#### **AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI**

Ai sensi dell'art. 2428 c.c, comma 2, numeri 3 e 4, si segnala che la Società non detiene azioni proprie.

#### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione, al netto delle considerazioni già effettuate in merito alle incognite macroeconomiche già citate, si segnala che la Società continua a porre in atto politiche mirate al consolidamento delle attuali quote di mercato.

L'anno in corso segnala già nel primo trimestre una caduta delle pratiche di mutuo, dovuto principalmente all'incremento dell'onerosità del ricorso al debito per effetto dell'aumento dei tassi di interesse, della spirale inflazionistica in atto e dall'aumento del prezzo dei beni immobili fotografato nell'anno 2022. Ciononostante, la società mostra di essere in grado di contrastare tale flessione congiunturale grazie al reclutamento di altri collaboratori e alla definizione di accordi strategici con altri attori del mercato.

#### **STRUMENTI FINANZIARI**

Ai sensi dell'art. 2428 n. 6bis c.c., si segnala che la Società non ha fatto ricorso a strumenti finanziari.

#### **DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO**

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2022.

Per quanto concerne l'utile netto d'esercizio, ammontante ad € 6.048.151, si propone di destinare la totalità dell'importo alla riserva straordinaria, considerato che la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art. 2430 c.c.

Milano, 16 maggio 2023

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente



## EUROANSA SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Piazza Cavour, 7 - Milano (MI) 20121
Codice Fiscale	04526210960
Numero Rea	MI 1754591
P.I.	04526210960
Capitale Sociale Euro	1.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	661922
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no





# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
2) costi di sviluppo	-	280
7) altre	395.889	146.467
Totale immobilizzazioni immateriali	395.889	146.747
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	7.503	2.777
3) attrezzature industriali e commerciali	5.687	5.692
4) altri beni	114.395	56.742
Totale immobilizzazioni materiali	127.585	65.211
Totale immobilizzazioni (B)	523.474	211.958
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.153.994	5.099.738
Totale crediti verso clienti	8.153.994	5.099.738
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	173.622	124.512
Totale crediti tributari	173.622	124.512
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	558.150	244.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	45.245	40.895
Totale crediti verso altri	603.395	285.474
Totale crediti	8.931.011	5.509.724
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.359.741	1.050.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.359.741	1.050.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	16.193.802	12.255.572
3) danaro e valori in cassa	313	477
Totale disponibilità liquide	16.194.115	12.256.049
Totale attivo circolante (C)	26.484.867	18.815.773
D) Ratei e risconti	1.610.180	1.686.810
Totale attivo	28.618.521	20.714.541
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.000.000	1.000.000
IV - Riserva legale	200.000	200.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	13.412.535	8.814.555
Varie altre riserve	-	5
Totale altre riserve	13.412.535	8.814.560
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.048.151	4.597.980
Totale patrimonio netto	20.660.686	14.612.540
B) Fondi per rischi e oneri		






1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	306.343	165.532
Totale fondi per rischi ed oneri	306.343	165.532
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	465.859	361.692
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	9.680
Totale debiti verso banche	-	9.680
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.630.177	4.599.265
Totale debiti verso fornitori	5.630.177	4.599.265
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.516	-
Totale debiti verso imprese collegate	34.516	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	775.864	260.540
Totale debiti tributari	775.864	260.540
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	298.629	283.788
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	298.629	283.788
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	440.449	122.002
Totale altri debiti	440.449	122.002
Totale debiti	7.179.635	5.275.275
E) Ratei e risconti	5.998	299.502
Totale passivo	28.618.521	20.714.541



## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	47.611.478	39.337.775
5) altri ricavi e proventi		
altri	231.281	26.271
Totale altri ricavi e proventi	231.281	26.271
Totale valore della produzione	47.842.759	39.364.046
B) Costi della produzione		
7) per servizi	35.316.152	29.659.908
8) per godimento di beni di terzi	407.983	305.338
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.139.756	1.800.457
b) oneri sociali	386.884	342.710
c) trattamento di fine rapporto	154.735	116.101
e) altri costi	53.949	52.869
Totale costi per il personale	2.735.324	2.312.137
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	201.818	100.180
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	64.815	28.457
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	41.108	25.729
Totale ammortamenti e svalutazioni	307.741	154.366
14) oneri diversi di gestione	606.478	619.980
Totale costi della produzione	39.373.678	33.051.729
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	8.469.081	6.312.317
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	-	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	480
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	15.188	452
Totale proventi diversi dai precedenti	15.188	452
Totale altri proventi finanziari	15.188	932
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	4.520	1.737
Totale interessi e altri oneri finanziari	4.520	1.737
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	10.668	(805)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	25.259	-
Totale svalutazioni	25.259	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(25.259)	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	8.454.490	6.311.512
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.406.339	1.641.532
imposte differite e anticipate	-	72.000





Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.406.339	1.713.532
21) Utile (perdita) dell'esercizio	6.048.151	4.597.980





## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.048.151	4.597.980
Imposte sul reddito	2.406.339	1.713.532
Interessi passivi/(attivi)	(10.668)	805
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	8.443.822	6.312.317
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	195.843	141.830
Ammortamenti delle immobilizzazioni	266.633	128.637
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.259	(405.645)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	487.735	(135.178)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	8.931.557	6.177.139
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(3.067.809)	(781.545)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.030.912	1.643.975
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	76.630	(430.323)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(30.637)	183.397
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.178.298)	(713.034)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.169.202)	(97.530)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.762.355	6.079.609
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	10.668	(805)
(Imposte sul reddito pagate)	(630.490)	(672.517)
(Utilizzo dei fondi)	(43.397)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(237.961)	(101.411)
Totale altre rettifiche	(901.180)	(776.705)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.861.175	5.302.904
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(127.189)	(21.817)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(451.240)	(165.500)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(335.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(913.429)	(187.317)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(9.680)	(685.450)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(9.680)	(685.450)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.938.066	4.430.137
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	12.255.572	7.825.686
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	477	226
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	12.256.049	7.825.912

## Disponibilità liquide a fine esercizio

Depositi bancari e postali	16.193.802	12.255.572
Danaro e valori in cassa	313	477
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	16.194.115	12.256.049





# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C. .



Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Ai sensi dell'art. 2423-bis, c.1, n.1, C.C., la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenuto conto del contesto economico-finanziario domestico e globale che nel corso dell'anno 2022 è stato influenzato dalla guerra russo-ucraina, dallo shock dei prezzi dell'energia e delle materie prime, dai cambiamenti climatici e dall'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione. Ciò nonostante non si sono verificati impatti negativi considerando la tenuta dei ricavi dell'esercizio che non hanno subito alcuna contrazione.

Per quanto riguarda le prospettive di carattere operativo della società e le valutazioni sulla capacità reddituale della stessa e sui conseguenti effetti patrimoniali e finanziari, l'Organo amministrativo ha verificato la prospettiva di funzionamento dell'azienda servendosi delle previsioni contenute nel budget economico e finanziario annuale e nei piani industriali pluriennali. La suddetta verifica è stata poi avvalorata dallo studio dell'andamento storico dei principali parametri economici, patrimoniali e finanziari dell'impresa.

Alla luce delle suddette verifiche, l'Organo amministrativo non ha riscontrato incertezze circa la sussistenza del presupposto della continuità aziendale in quanto la società, attraverso la propria attività gestionale, appare in grado di:

- a. soddisfare le aspettative dei soci, conferenti di capitale, e dei prestatori di lavoro;
- b. mantenere un grado soddisfacente di economicità, conservando così l'equilibrio economico della gestione, inteso come capacità stessa dell'impresa di conseguire ricavi superiori ai costi di esercizio, in modo da consentire una congrua remunerazione per il capitale di rischio investito;
- c. mantenere l'equilibrio monetario della gestione, inteso come l'attitudine dell'azienda a preservare i prevedibili flussi di entrate monetarie con caratteristiche quantitative e temporali idonee a fronteggiare i deflussi di mezzi monetari, necessari per l'acquisizione di fattori di produzione, secondo le modalità indicate nei programmi di gestione.

In definitiva, gli Amministratori hanno maturato una ragionevole aspettativa che la società potrà continuare la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile, mantenendo altresì la capacità di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito. Pertanto si ritiene appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022.

Da ultimo, si segnala che, al fine di intercettare tempestivamente eventuali segnali di crisi, la Società ha continuato, anche nel corso dell'esercizio in commento, a perfezionare i propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, che hanno altresì permesso di implementare, affiancando all'analisi storica dei risultati l'esame dei piani futuri, un modello di gestione aziendale che consente di valutare anticipatamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari delle scelte gestionali in un'ottica di salvaguardia del patrimonio aziendale.

## Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

### Sospensione ammortamenti civilistici esercizio 2022

Si evidenzia che la società non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del D. L. 104/2020, estesa per l'esercizio 2022 dall'art. 5-bis, c. 1, lett. a), D.L. 4/2022, convertito, con modificazioni, dalla L. 25/2022, di derogare alle disposizioni dell'art. 2426, c.1, n.2 C.C., con riguardo alla sospensione dello stanziamento a bilancio delle quote di ammortamento del costo delle immobilizzazioni materiali e/o immateriali.





## Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

##### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo)
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili)

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 395.889.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

##### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

##### **Svalutazioni e ripristini**

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.



L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

### Costi d'impianto e di ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente.

La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

I costi d'impianto e di ampliamento iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale alla voce B.I.1 risultano già interamente ammortizzati alla data della redazione del presente bilancio.

### Costi di sviluppo

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale sono attinenti agli oneri sostenuti in relazione allo sviluppo e al potenziamento di applicazioni software di proprietà della società.

I costi di sviluppo sono stati capitalizzati in quanto:

- sono relativi ad un prodotto o processo chiaramente definito, sono identificabili e misurabili, ossia, hanno diretta inerenza al prodotto, al processo o al progetto per la cui realizzazione essi sono stati sostenuti
- sono riferiti ad un progetto tecnicamente fattibile, per il quale la società possiede le necessarie risorse
- sono recuperabili, ovvero la società si attende dalla realizzazione del progetto ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti

I costi di sviluppo sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro vita utile e risultano interamente ammortizzati alla data della redazione del presente bilancio.

### Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale, classificata nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B.I.7 per euro 395.889, sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro. Essi riguardano:

- i costi per la realizzazione interna di software applicativi webapp, preventivatori e sistemi di *customer relationship management*, pari ad euro 216.728
- i costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi, pari ad euro 179.161

Per i costi software, l'ammortamento è effettuato in quote costanti in considerazione della vita utile stimata; per i costi per migliorie e per le spese incrementative su beni di terzi, l'ammortamento è effettuato nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

### B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2022	395.889
Saldo al 31/12/2021	146.747
Variazioni	249.142

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.



	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	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	2.131	1.120	-	-	-	-	374.520	377.771
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.131)	(840)	-	-	-	-	(228.053)	(231.024)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	-	280	-	-	-	-	146.467	146.747
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	450.960	450.960
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	280	0	0	0	0	201.538	201.818
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	(280)	0	0	0	0	249.422	249.142
Valore di fine esercizio								
Costo	2.131	1.120	-	-	-	-	825.480	828.731
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.131)	(1.120)	-	-	-	-	(429.591)	(432.842)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	395.889	395.889

## Immobilizzazioni materiali

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 127.585, rispecchiando la seguente classificazione:

- 2) impianti e macchinario
- 3) attrezzature industriali e commerciali
- 4) altri beni

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei



prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

### Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2022 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc.

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

### Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

### Altri beni

Le immobilizzazioni materiali iscritte in questa voce residuale, classificata nell'attivo dello Stato patrimoniale alla voce B.II.4 per euro 114.395, sono comprensive delle seguenti categorie di beni:

- mobili, arredi e dotazioni d'ufficio, pari ad euro 93.926
- macchine ordinarie d'ufficio ed elettroniche, pari ad euro 15.951
- apparecchi telefonici e dispositivi cellulari, pari ad euro 4.518

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

#### B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2022	127.585
Saldo al 31/12/2021	65.211
Variazioni	62.374

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	-	45.407	26.475	293.576	-	365.458
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(42.630)	(20.783)	(236.834)	-	(300.247)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0



	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	-	2.777	5.692	56.742	-	65.211
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	0	6.750	1.530	118.909	0	127.189
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	0	2.024	1.535	61.256	0	64.815
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	0	4.726	(5)	57.653	0	62.374
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	-	52.157	28.005	412.485	-	492.647
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	(44.654)	(22.318)	(298.090)	-	(365.062)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0
<b>Valore di bilancio</b>	-	7.503	5.687	114.395	-	127.585

## Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcune operazioni di locazione finanziaria.

In relazione ai cespiti acquisiti in leasing finanziario, la società ha rilevato le operazioni con il c.d. "metodo patrimoniale", nel rispetto sia della vigente prassi contabile che della disciplina fiscale; pertanto i canoni imputati al Conto economico sono stati determinati sulla base della competenza temporale degli stessi all'esercizio.

In ossequio del più generale principio della prevalenza della sostanza sulla forma di cui all'articolo 2423-bis, primo c., n.1-bis, C.C., è stato redatto il seguente prospetto dal quale è possibile ottenere informazioni circa gli effetti che si sarebbero prodotti sul patrimonio netto e sul Conto economico, rilevando le operazioni di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Tale prospetto è redatto secondo lo schema di cui alla tassonomia XBRL Italia, nel rispetto dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, e fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 c.1 n.22 C.C., ossia:

- il debito implicito verso il locatore, che sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio nel passivo dello Stato patrimoniale, equivalente al valore attuale delle rate di canone non ancora scadute, nonché del prezzo di riscatto, determinati utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo riconducibile a ogni singolo contratto
- l'onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio attribuibile ai contratti in argomento

Si precisa che il prospetto accoglie i dati relativi ai contratti in essere alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

### Volkswagen Financial Services s.p.a. - n. 5 contratti di leasing per autovetture aziendali

Prospetto valori ex art. 2427 n. 22 C.C.	
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	138.189
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	5.335

## Attivo circolante



## **Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante**

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse II - Crediti
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 26.484.867. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 7.669.094.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

## **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, occorre "attualizzare" i crediti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso significativamente inferiore a quello di mercato).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti al costo ammortizzato in applicazione del principio contabile OIC 15, attesa l'irrelevanza degli effetti anche per i crediti aventi scadenza superiore a 12 mesi.

### **Crediti commerciali**

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 41.108, iscritto alla voce B.10. d del Conto Economico.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti verso clienti è stato quindi ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni.

	Fondo svalutazione crediti
Valore di inizio esercizio	70.706
Accantonamenti	41.108
Utilizzi	(27.556)
Valore di fine esercizio	84.258



## Crediti tributari

La voce "Crediti tributari", iscritta all'Attivo dello Stato patrimoniale per l'importo di euro 173.622, accoglie l'ammontare delle ritenute operate ai sensi dell'art.25-bis del D.P.R. 600/1973 sui ricavi da provvigioni fatturati dalla Società in corso d'anno e non ancora incassati alla data di chiusura dell'esercizio.

## Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

### Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 8.931.011.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	5.099.738	3.054.256	8.153.994	8.153.994	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	124.512	49.110	173.622	173.622	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0	-		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	285.474	317.921	603.395	558.150	45.245
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>5.509.724</b>	<b>3.421.287</b>	<b>8.931.011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

I "Crediti verso clienti", iscritti alla voce C.II.1 dell'Attivo dello Stato patrimoniale, sono originati dall'esercizio dell'attività di mediazione del credito e dagli altri servizi di consulenza offerti dalla Società e hanno registrato un aumento significativo su base annuale, comunque in linea con l'incremento del volume d'affari realizzato nel corso dell'esercizio.

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

### Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 603.395

#### Importi esigibili entro 12 mesi

Descrizione	Importo
crediti per caparre confirmatorie	476.000
crediti v/fornitori per note di credito da ricevere e acconti	5.881
altri crediti v/fornitori	76.270

#### Importi esigibili oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
-------------	---------



depositi cauzionali

45.245

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società detiene:

- altri titoli

**CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO****Altri titoli**

Gli altri titoli dell'attivo circolante, iscritte nella sottoclasse C.III 1.359.741, sono stati valutati al minore tra il costo specifico, che individua i costi specificamente sostenuti per l'acquisizione dei singoli titoli, ed il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il valore di mercato posto a confronto con il costo è costituito dal valore di mercato di fine periodo degli strumenti stessi.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

I titoli del circolante sono stati iscritti alla voce C.III.6 per euro 1.359.741.

Alcuni titoli sono stati svalutati perché il valore di mercato di fine periodo è risultato inferiore al valore di carico.

**Voce CIII - Variazioni delle Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni**

L'importo totale delle attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.III" per un importo complessivo di euro 1.359.741.

Di seguito il prospetto di dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate	-	0	-
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate	-	0	-
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllanti	-	0	-
Partecipazioni non immobilizzate in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-
Altre partecipazioni non immobilizzate	-	0	-
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati	-	0	-
Altri titoli non immobilizzati	1.050.000	309.741	1.359.741
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	0	-
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>1.050.000</b>	<b>309.741</b>	<b>1.359.741</b>

**Dettaglio altri titoli**

Gli altri titoli comprendono obbligazioni, fondi e gestioni patrimoniali di fondi, non destinati a permanere durevolmente nell'economia dell'impresa.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche degli investimenti in altri titoli

Ente depositario	Tipologia	Valore nominale
Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia - Intesa San Paolo s.p.a.	fondi comuni di investimento	50.000
Cariparma s.p.a. - Gruppo Credit Agricole Italia s.p.a.	fondi comuni di investimento	995.000
Unicredit s.p.a.	obbligazioni	340.000

Disponibilità liquide

## CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 16.194.115, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	12.255.572	3.938.230	16.193.802
Assegni	-	0	-
Denaro e altri valori in cassa	477	(164)	313
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>12.256.049</b>	<b>3.938.066</b>	<b>16.194.115</b>

Ai sensi di quanto disposto dall'OIC 14, si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati, come di seguito dettagliati

Ente	Natura	Importo	Scadenza
Unicredit s.p.a.	Deposito vincolato	1.000.000	09/01/2023
Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.	Deposito vincolato	1.000.000	02/03/2023

## Ratei e risconti attivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 1.610.180.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	3.974	3.974
Risconti attivi	1.686.810	(80.604)	1.606.206
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>1.686.810</b>	<b>(76.630)</b>	<b>1.610.180</b>





## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### **Patrimonio netto**

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

- I — Capitale
- IV — Riserva legale
- VI — Altre riserve, distintamente indicate
- IX — Utile (perdita) dell'esercizio

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

#### **Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto ammonta a euro 20.660.686 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 6.048.146. Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n.4 C.C.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	1.000.000	-	-		1.000.000
Riserva legale	200.000	-	-		200.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	8.814.555	4.597.980	-		13.412.535
Varie altre riserve	5	-	(5)		-
Totale altre riserve	8.814.560	4.597.980	(5)		13.412.535
Utile (perdita) dell'esercizio	4.597.980	(4.597.980)	-	6.048.151	6.048.151
Totale patrimonio netto	14.612.540	-	(5)	6.048.151	20.660.686

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.000.000	
Riserva legale	200.000	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	13.412.535	A B C
Totale altre riserve	13.412.535	A B C





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

## Fondi per rischi e oneri

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	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	165.532	-	-	-	165.532
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	172.493	-	-	-	172.493
Utilizzo nell'esercizio	15.841	-	-	-	15.841
Totale variazioni	156.652	0	0	0	156.652
Valore di fine esercizio	306.343	-	-	-	306.343

### Fondo FIRR

Il fondo per le indennità di risoluzione del rapporto - FIRR accoglie gli accantonamenti d'esercizio effettuati dalla Società in favore dei propri collaboratori iscritti all'Enasarco.

Le indennità eventualmente maturate dai collaboratori alla conclusione del mandato saranno corrisposte in ossequio alla normativa pro-tempore vigente e sulla base dei contratti in essere.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS

Si evidenziano nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 465.859.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 154.735.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto 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

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.



Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

### Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 5.630.177, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi. Inoltre, non si è effettuata alcuna attualizzazione in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Con riferimento a quanto definito all'art. 7-ter del D.Lgs 9 ottobre 2002, n. 231, in attuazione della Direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi nei pagamenti delle transazioni commerciali, si forniscono le seguenti informazioni:

- i tempi medi di pagamento delle transazioni effettuate nell'anno, senza distinzioni vero grandi, medie, piccole e microimprese, sono pari a 30 giorni di calendario
- non si sono verificati ritardi nei pagamenti rispetto ai termini pattuiti
- non sono state adottate particolari politiche commerciali con riferimento alle transazioni
- non sono state poste in essere particolari azioni in relazione ai termini di pagamento

### Debiti v/collegate

I debiti verso le società collegate, iscritti per un importo pari a euro 34.516, sono costituiti unicamente da debiti di natura commerciale nei confronti del socio Immobiliare.it S.p.A. e sono originati da un contratto di fornitura di *leads* in essere già dal 2019

### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

### Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

Descrizione	Importo
debiti v/dipendenti	439.289
altri debiti	1.160

### Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 7.179.635.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.





	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Obbligazioni	-	0	-	-
Obbligazioni convertibili	-	0	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0	-	-
Debiti verso banche	9.680	(9.680)	-	-
Debiti verso altri finanziatori	-	0	-	-
Acconti	-	0	-	-
Debiti verso fornitori	4.599.265	1.030.912	5.630.177	5.630.177
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	34.516	34.516	34.516
Debiti verso controllanti	-	0	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-	-
Debiti tributari	260.540	515.324	775.864	775.864
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	283.788	14.841	298.629	298.629
Altri debiti	122.002	318.447	440.449	440.449
<b>Totale debiti</b>	<b>5.275.275</b>	<b>1.904.360</b>	<b>7.179.635</b>	<b>-</b>

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

## Ratei e risconti passivi

### CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

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

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 5.998.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

Si segnala che l'importante diminuzione attiene alla diversa riclassificazione nell'anno corrente, rispetto all'esercizio precedente, delle mensilità aggiuntive (ferie, ROL, festività, 14me e bonus) dei dipendenti, da ratei passivi a altri debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	299.502	(293.504)	5.998
Risconti passivi	-	0	-
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>299.502</b>	<b>(293.504)</b>	<b>5.998</b>





## Nota integrativa, conto economico

### Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

## Valore della produzione

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 47.611.478.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 231.281.

## Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 39.373.678.

### Costi per servizi

I costi per servizi, iscritti alla voce B.7 del Conto economico, ricomprendono i costi relativi all'acquisizione di un servizio, inteso come l'oggetto di un rapporto contrattuale con terzi consistente nel fornire una prestazione di fare.

Nel prospetto di seguito sono riportate le principali categorie di costi per servizi di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022

Costi per servizi	Valore
trasporti	28.297
telefonia e internet	155.898
pubblicità e marketing	158.326
energia elettrica, acqua e gas	46.489
assicurazioni	51.414
viaggi e trasferte	106.694



Costi per servizi	Valore
rappresentanza e omaggi	146.761
spedizioni	11.306
pagamento	26.414
manutenzioni e assistenza	52.897
pulizia e sicurezza	31.736
iscrizioni, recruiting e formazione	165.594
certificazione e monitoraggio	383.037
elaborazione dati	87.931
prestazioni occasionali	1.375
consulenze	315.806
provvigioni	31.831.119
organo amministrativo	345.395
enasarco	1.254.783
altri servizi	114.880

## Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.19 "Svalutazioni" comprende le rettifiche di valore dei titoli iscritti nell'attivo circolante alla classe A.III "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" il cui valore di mercato di fine periodo è risultato inferiore al corrispondente valore di carico, svalutazioni pari complessivamente ad euro 25.259.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

### Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento.

### Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella redazione del presente bilancio, non sono state iscritte imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e/o quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite), in quanto, nel corso dell'esercizio, non sono emerse differenze temporanee deducibili e/o imponibili (ovvero si sono verificate differenze permanenti), originate da disallineamenti tra valutazioni civilistiche e fiscali delle singole poste.

### Determinazione imposte a carico dell'esercizio

Sulla base del c.d. "principio di derivazione rafforzata" di cui all'art. 83, comma 1, del T.U.I.R., che dà rilevanza fiscale alla rappresentazione contabile dei componenti reddituali e patrimoniali in base al criterio della prevalenza



della sostanza sulla forma previsto dai principi contabili nazionali, la società ha applicato alcune disposizioni previste per i soggetti IAS-adopter, meglio individuate dal D.M. 3 agosto 2017 (di seguito D.M.).  
In particolare, nella determinazione delle imposte a carico dell'esercizio stanziare in bilancio:

- si sono disapplicate le regole contenute nell'art. 109, commi 1 e 2, del T.U.I.R.; in questo modo l'individuazione della competenza fiscale dei componenti reddituali è stata integralmente affidata alle regole contabili correttamente applicate, inoltre la certezza nell'esistenza e la determinabilità oggettiva dei relativi importi sono stati riscontrati sulla base dei criteri fissati dai principi contabili adottati dall'impresa, fatte salve le disposizioni del D.M. che evitano la deduzione generalizzata di costi ancora incerti o comunque stimati
- i criteri contabili adottati non hanno generato doppie deduzioni o doppie imposizioni
- ai fini IRAP, i componenti imputati direttamente a patrimonio netto hanno rilevato alla stregua di quelli iscritti a Conto economico ed aventi medesima natura
- la deducibilità fiscale degli accantonamenti iscritti in bilancio ai sensi del principio contabile OIC 31, laddove, ancorché classificati in voci ordinarie di costo, sono stati trattati in osservanza del disposto di cui all'art. 107, commi da 1 a 3, del T.U.I.R.

La determinazione delle imposte correnti a carico dell'esercizio, come rilevata per euro 2.406.339 alla voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, è esposta nelle tabelle che seguono

	IRES
Risultato prima delle imposte	8.454.490
Variazioni in aumento	280.547
Variazioni in diminuzione	(92.841)
Reddito	8.642.196
Deduzioni	(117.105)
Reddito imponibile	8.525.091
Detrazioni	82
Imposta netta (24%)	2.045.940

	IRAP
Totale componenti positivi	47.842.759
Totale componenti negativi	36.597.247
Variazioni in aumento	431.472
Variazioni in diminuzione	-
Valore della produzione lorda	11.676.984
Deduzioni cuneo fiscale	(2.435.974)
Valore della produzione netta	9.241.010
Imposta netta (3.9%)	360.399

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.



## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

Il rendiconto permette di valutare:

- a. le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura
- b. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine
- c. la capacità della società di autofinanziarsi

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.



## **Nota integrativa, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

### **Dati sull'occupazione**

#### **Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)**

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Dirigenti	3
Impiegati	31
Altri dipendenti	13
Totale Dipendenti	47

#### **Rapporti di collaborazione organizzata dal committente**

Nella determinazione del numero dei dipendenti occupati sono stati compresi anche i rapporti di collaborazione organizzata dal committente, disciplinati dal D.Lgs. n. 81/2015.

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

#### **Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)**

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	323.750	17.000

Si segnala che la società è dotata di Organismo di Vigilanza a norma del D.Lgs 231/2001 sulla "Responsabilità amministrativa delle società e degli enti". Il compenso deliberato a favore dell'Organismo di Vigilanza per l'esercizio in commento è pari ad euro 12.000.



## Compensi al revisore legale o società di revisione

**Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)**

I corrispettivi deliberati alla società di revisione per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>14.000</b>

## Categorie di azioni emesse dalla società

**Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art.2427 c. 1 n. 17 C.C.)**

Il capitale sociale, pari a euro 1.000.000, è rappresentato da numero 992.607 azioni ordinarie di nominali euro 1 cadauna (categorie A e C a norma di statuto societario) e da numero 7.393 azioni senza diritto di voto ex art. 2348, comma 2 del Codice Civile, di nominali euro 1 cadauna (categoria B a norma di statuto societario).

Si precisa che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni e passività potenziali

Alla chiusura dell'esercizio non esistono impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale che rappresentino obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti, ovvero passività connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma con esito pendente e il cui ammontare non può essere determinato se non in modo aleatorio ed arbitrario.

### Garanzie

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui. Le garanzie prestate dalla società sono di seguito riepilogate.

### Progetto "Fondo di Garanzia"

Dall'ultimo quadrimestre dell'anno 2020 è in essere il Progetto "Fondo di Garanzia". Il Fondo rappresenta una dotazione depositata presso un primario istituto di credito per un totale di euro 2.000.000 a copertura delle eventuali situazioni di inadempimento nel pagamento delle rate relative ai primi 24 mesi dei finanziamenti erogati da istituti di credito convenzionati a favore di clienti mutuatari presentati dalla stessa società.

La gestione e l'operatività del Fondo è soggetta a procedura di regolamentazione interna approvata e supervisionata dai responsabili delle funzioni di controllo e di risk management della società e mette in atto tutti i presidi e le indicazioni fornite dall'OAM, l'Organismo per la tenuta degli Elenchi degli Agenti in Attività Finanziaria e dei Mediatori, a tutela dell'indipendenza nei rapporti tra mediatori, istituti di credito e clientela.

Gli impegni che scaturiranno verso gli istituti di credito aderenti connessi alla prestazione di suddetta garanzia rappresentano ad oggi una passività potenziale ritenuta possibile, ma di rischio ed entità assai limitati, come già la conclusione degli esercizi 2020, 2021 e 2022 dimostrano.

Per questo motivo, per l'esercizio chiuso al 31/12/2022, la società non ritiene necessario effettuare alcun accantonamento ai fondi per rischi e oneri futuri in ragione della ancora ridotta operatività dello stesso Fondo e della qualità del portafoglio mutui gestito.

La società rispetta inoltre tutti i requisiti e i parametri fissati dagli istituti di credito convenzionati con riferimento





alla qualità del credito erogato, valutata principalmente in funzione dell'attività contenziosa istruita dagli stessi istituti bancari successivamente alla concessione dei mutui. Stante quindi il raggiungimento di predeterminati obiettivi di performance qualitativa, la società vanta da anni il riconoscimento di maggiorazioni sui compensi corrisposti per le provvigioni (c.d. "rappel qualitativi") che certificano l'alto valore intrinseco del portafoglio mutui gestito.

	Importo
Impegni	2.000.000
Garanzie	2.000.000
di cui reali	2.000.000

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

### Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

### Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni legislative in materia di informativa societaria riguardante le operazioni con parti correlate, la società, nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, ha provveduto a definire i criteri di individuazione delle operazioni concluse con le suddette parti correlate.

Le operazioni in argomento sono state effettuate, di norma, a condizioni analoghe a quelle applicate per operazioni concluse con soggetti terzi indipendenti. Le operazioni sono state effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica così come la definizione delle condizioni da applicare è avvenuta nel rispetto della correttezza.

Le tipologie di parti correlate, come definite ai sensi dell'art. 2426, comma 2 del Codice Civile e del nuovo principio contabile OIC 12, le cui operazioni sono significative per la società, ricomprendono entità sottoposte a controllo da parte della medesima compagine sociale.

Si riporta di seguito il dettaglio delle relazioni e delle operazioni interessate a tal fine.

### Prospetto di sintesi delle operazioni con parti correlate

Controparte	Relazione	Natura dell'operazione	Decorrenza	Valore
Immobiliare Caraventa s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di sublocazione ufficio uso commerciale in Capannori (LU)	2017	56.009 + iva
Immobiliare Caraventa s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di sublocazione ufficio uso commerciale in Fucecchio (FI)	2019	18.290 + iva
Immobiliare Caraventa s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di sublocazione ufficio uso commerciale in Firenze (FI)	2020	27.000 + iva
Stefansa s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di locazione ufficio uso commerciale in Lucca (LU)	2021	16.800 + iva
Move s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di consulenza IT e marketing	2017	36.000 + iva
Malo s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di sublocazione ufficio uso sede amministrativa e backoffice in Lucca (LU)	2021	19.291 + iva
Malo s.r.l.	entità controllata da parte correlata	contratto di outsourcing di servizi amministrativi e contabili	2018	36.000 + iva
Immobiliare.it s.p.a.	parte correlata	contratto di fornitura leads	2019	62.685 + iva



## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

In accordo alle prassi operative vigenti, nei primi mesi dell'anno in corso sono stati incassati i compensi relativi alle sopraprovvigioni riconosciute dagli istituti di credito con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022 (c.d. "rappel") a seguito del raggiungimento di predeterminati obiettivi di performance da parte della stessa. L'importo di suddetti ricavi è stato comunicato alla Società solamente nei primi mesi dell'anno in corso e in ossequio al principio della competenza, la rilevazione a conto economico è stata eseguita tra i componenti positivi di reddito dell'esercizio chiuso al 31/12/2022.

In data 26/04/2023 si è tenuta l'Assemblea degli azionisti che ha deliberato un nuovo Piano di incentivazione Euroansa S.p.A. 2023-2028 a favore dei propri collaboratori, volto all'assegnazione di un bonus pari al 5% dell'EBITDA realizzato dalla società negli esercizi dal 2023 al 2028.

## Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

### Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati incorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

### Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare l'utile di esercizio, ammontante a complessivi euro 6.048.151, come segue:

- interamente alla riserva straordinaria, in quanto la riserva legale ha già raggiunto il quinto del capitale sociale a norma dell'art. 2430 del C.C.

