61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 61

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2004

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 62

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 63

Area di consolidamento

Manutencoop Facility Management S.p.A. (capogruppo)

Metodo Integrale

- Manutencoop Facility Management S.p.A. 100%
- Building Service Management S.r.l. 100%

Metodo Proporzionale

- MP Facility S.p.A. 50%

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 64

Stato patrimoniale Attivo

		Esercizio 2004
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI		
a) Versamenti richiamati		
b) Versamenti non richiamati		
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI (A)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. IMMOBILIZZ.NI IMMATERIALI		
1) costi di impianto e di ampliamento		1.054
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) diritti di brevetto ind.li e utilizz. delle opere dell'ingegno		6
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		21.608
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre		3.980
TOTALE		26.648
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) terreni e fabbricati		6
2) impianti e macchinari		21
3) attrezzature ind.li e comm.li		294
4) altri beni		225
5) immobilizzazioni in corso e acconti		
TOTALE		546
III. IMMOBILIZZ.NI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) - imprese Controllate;		74
b) - imprese Collegate;		4.009
c) - imprese Controllanti;		
d) - altre imprese.		434
2) Crediti:		
a) verso imprese Controllate;		
- esigibili entro 12 mesi		
- esigibili oltre 12 mesi		
b) verso imprese Collegate;		
- esigibili entro 12 mesi		
- esigibili oltre 12 mesi		
c) verso Controllanti;		
- esigibili entro 12 mesi		
- esigibili oltre 12 mesi		
d) verso altri;		2.548
- esigibili entro 12 mesi	*464*	
- esigibili oltre 12 mesi	*2.084*	
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie		
TOTALE		7.065
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		34.259
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo;		592
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati;		
3) lavori in corso su ordinazione;		1.008

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 65

Stato patrimoniale Attivo

		Esercizio 2004
4) prodotti finiti e merci;		
5) acconti		
TOTALE		1.600
II. CREDITI		
1) verso clienti;		90.334
- esigibili entro 12 mesi	*86.042*	
- esigibili oltre 12 mesi	*4.292*	
2) verso imprese Controllate;		5.016
- esigibili entro 12 mesi	*4.352*	
- esigibili oltre 12 mesi	*664*	
3) verso imprese Collegate;		7.962
- esigibili entro 12 mesi	*6.055*	
- esigibili oltre 12 mesi	*1.907*	
4) verso Controllanti;		1.560
- esigibili entro 12 mesi	*1.560*	
- esigibili oltre 12 mesi		
4bis) tributari;		447
- esigibili entro 12 mesi	*447*	
- esigibili oltre 12 mesi		
4ter) imposte anticipate;		310
- esigibili entro 12 mesi	*274*	
- esigibili oltre 12 mesi	*36*	
5) verso altri;		2.931
- esigibili entro 12 mesi	*1.455*	
- esigibili oltre 12 mesi	*1.476*	
TOTALE		108.560
III. ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
1) partecipazioni in imprese Controllate;		
2) partecipazioni in imprese Collegate;		11.887
3) partecipazioni in imprese Controllanti;		
4) altre partecipazioni;		
5) azioni proprie;		
6) altri titoli.		
TOTALE		11.887
IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE		
1) depositi bancari e postali;		4.889
2) assegni;		
3) denaro e valori in cassa.		23
4) Istituti Cooperativi e Società		4.810
TOTALE		9.722
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		131.769
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
- Ratei attivi		
- Risconti attivi		107
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI		107
TOTALE ATTIVO		166.135

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 66

Passivo e Patrimonio Netto

			Esercizio 2004
A)	PATRIMONIO NETTO		
I)	Capitale sociale		47.472
	1) Soci Cooperatori		
	2) Soci Sovventori		
	3) Azioni da partecipazione		
II)	Riserva sovrap. emissione azioni		1.598
III)	Riserva di rivalutazione		
IV)	Riserva legale		
V)	Riserva statutaria		
VI)	Riserva per azioni proprie portafoglio		
VII)	Altre riserve		
VII)bis	Effetto conversione		
VIII)	Utili (Perdite) a nuovo	(240)	
di cui:	Riserva di consolidamento	(5)	
IX)	Utile (Perdita) dell'esercizio		416
PATRIMONIO NETTO DEL GRUPPO			49.246
X)	Capitale riserve di terzi		
XI)	Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza dei terzi		
PATRIMONIO NETTO DI TERZI			
TOTALE PATRIMONIO NETTO			49.246
B)	FONDO PER RISCHI E ONERI		
1)	per trattamento di quiescenza e obblighi simili;		
2)	per imposte, anche differite;		81
3)	altri.		901
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI			982
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		7.237
D)	DEBITI		
1)	obbligazioni;		
	- esigibili entro 12 mesi		
	- esigibili oltre 12 mesi		
2)	obbligazioni convertibili;		
	- esigibili entro 12 mesi		
	- esigibili oltre 12 mesi		
3)	debiti verso Soci per finanziamenti;		
	- esigibili entro 12 mesi		
	- esigibili oltre 12 mesi		
4)	debiti verso banche;		25.151
	- esigibili entro 12 mesi	*18.386*	
	- esigibili oltre 12 mesi, entro 5 esercizi	*6.765*	
	- esigibili oltre 5 esercizi		
5)	debiti verso altri finanziatori;		2.800
	- esigibili entro 12 mesi	*2.800*	
	- esigibili oltre 12 mesi, entro 5 esercizi		
	- esigibili oltre 5 esercizi		
6)	acconti;		726
	- esigibili entro 12 mesi	*726*	
	- esigibili oltre 12 mesi		
7)	debiti verso fornitori;		33.888
	- esigibili entro 12 mesi	*33.888*	
	- esigibili oltre 12 mesi		
8)	debiti rappresentati da titoli di credito;		

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 67

Passivo e Patrimonio Netto

		Esercizio 2004
- esigibili entro 12 mesi		
- esigibili oltre 12 mesi		
9) debiti verso imprese Controllate;		11.005
- esigibili entro 12 mesi	*11.005*	
- esigibili oltre 12 mesi		
10) debiti verso imprese Collegate;		8.902
- esigibili entro 12 mesi	*8.902*	
- esigibili oltre 12 mesi		
11) debiti verso Controllanti;		6.115
- esigibili entro 12 mesi	*6.115*	
- esigibili oltre 12 mesi		
12) debiti tributari;		8.422
- esigibili entro 12 mesi	*8.422*	
- esigibili oltre 12 mesi		
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;		1.347
- esigibili entro 12 mesi	*1.347*	
- esigibili oltre 12 mesi		
14) altri debiti.		10.042
- esigibili entro 12 mesi	*10.042*	
- esigibili oltre 12 mesi		
TOTALE DEBITI		108.398
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
- Ratei passivi		272
- Risconti passivi		
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI		272
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		166.135

CONTI D'ORDINE		
Impegni	382	
Rischi		
Garanzie	47.274	
TOTALE CONTI D'ORDINE		47.656

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 68

Conto Economico

		Esercizio 2004
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;		157.112
2) variaz. rimanenze prodotti in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
3) variaz. dei lavori in corso su ordinazione		1.008
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi		1.114
a) contributi in conto esercizio		
b) altri	1.114	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		**159.234**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		20.514
7) per servizi		107.470
8) per godimento di beni di terzi		1.565
9) per il personale		19.766
a) salari e stipendi	13.572	
b) oneri sociali	4.708	
c) trattamento di fine rapporto	907	
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	579	
10) Ammortamenti e svalutazioni		4.336
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.501	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	295	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	540	
11) var. rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		106
12) accantonamenti per rischi		19
13) altri accantonamenti		239
14) oneri diversi di gestione		1.043
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)		**155.058**
(A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		**4.176**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da Partecipazioni		
- proventi da Partecipazioni in imprese Controllate		
- proventi da Partecipazioni in imprese Collegate		
- proventi da Partecipazioni in altre imprese		
16) Altri proventi finanziari		120
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- verso imprese Controllate		
- verso imprese Collegate		
- verso imprese Controllanti		
- altri		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono part.		
c) da titoli nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
- da imprese Controllate		
- da imprese Collegate	52	
- da imprese Controllanti	6	
- altri	62	
17) Interessi e altri oneri finanziari		418
- verso imprese Controllate		
- verso imprese Collegate		

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 69

Conto Economico

		Esercizio 2004
- verso imprese Controllanti	154	
- altri	264	
17bis) Utili (perdite) su cambi		
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		**(298)**
D) RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITÀ FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		214
- di partecipazioni	214	
- di immobilizzazioni finanziarie non partecipate		
- di titoli iscritti nell'attivo circolante non partecipate		
19) Svalutazioni		211
- di partecipazioni	211	
- di immobilizzazioni finanziarie non partecipate		
- di titoli iscritti nell'attivo circolante non partecipate		
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITÀ FINANZIARIE (D)		3
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi straordinari		40
- plusvalenze da alienazioni	3	
- altre sopravvenienze attive	37	
21) Oneri straordinari		334
- minusvalenze da alienazioni	23	
- imposte relative a esercizi precedenti	1	
- altre sopravvenienze passive	310	
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)		(294)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		3.587
22) Imposte sul reddito d'esercizio: correnti, differite e anticipate;		3.171
a) Imposte correnti	3.179	
b) Imposte differite	(8)	
23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		416
24) (UTILE) PERDITA DELL'ESERCIZIO DI PERTINENZA TERZI		
RISULTATO D'ESERCIZIO DEL GRUPPO		416

Il Presidente
Claudio Levorato

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 70

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 71

Bilancio Consolidato 2004

Nota Integrativa al Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2004

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 72

Forma e contenuto del bilancio consolidato

CRITERI GENERALI

Si precisa che la Società redige il Bilancio Consolidato a partire dall'esercizio 2004, benché esonerata ai sensi dell'articolo 27 D.Lgs. 9 aprile 1991 n° 127, per espressa previsione statutaria.

Il presente Bilancio Consolidato è stato elaborato in conformità alle norme di Legge vigenti interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare, per quanto riguarda gli schemi del Bilancio, sono state applicate le disposizioni previste dal Decreto Legislativo n. 127 del 9 aprile 1991, così come modificato dal D.Lgs. del 17 gennaio 2003 n.6.

Il presente Bilancio si compone dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico Consolidati, della Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione.

Al fine di fornire una migliore informazione il Bilancio Consolidato è stato integrato con la riconciliazione tra il Patrimonio Netto e il Risultato di Esercizio della Capogruppo ed il Patrimonio Netto e il Risultato di Esercizio consolidati.

Dal momento che si tratta del primo esercizio di redazione del Bilancio Consolidato, i dettagli relativi alle movimentazioni intervenute in talune voci di Stato Patrimoniale (come ad esempio le immobilizzazioni ed il fondo TFR) espongono, quale saldo all'inizio dell'esercizio, il valore ottenuto aggregando i relativi saldi al 31.12.2003 risultanti dai Bilanci Civilistici delle Società che partecipano al consolidamento.

Inoltre, per gli stessi motivi, non sono presentati i dati comparativi rispetto all'esercizio 2003.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Bilancio Consolidato comprende il Bilancio di Manutencoop Facility Management Spa, Società Capogruppo, e della Società Building Service Management Srl, ove la stessa detiene una partecipazione al 100%.

Il metodo di consolidamento applicato per tali Società è quello di Integrazione Globale.

Inoltre è stata consolidata con il metodo proporzionale la Società MP Facility Spa, costituita nel corso dell'esercizio 2004, in quanto si tratta di Joint Venture detenuta al 50% e controllata congiuntamente all'altro Socio.

Le altre Società Collegate, con percentuali di partecipazione fra il 20 e il 50%, sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto.

Società incluse nell'area di consolidamento esercizio 2004

L'elenco seguente si riferisce alle Società consolidate con il metodo integrale.

Per ciascuna di esse vengono fornite le seguenti informazioni:

(in migliaia di €)

Denominazione Ragione Sociale	Sede	Capitale Sociale	% di possesso diretta	% di possesso indiretta	chiusura esercizio
Manutencoop Facility Management Spa	Zola Predosa (BO)	47.472	Capogruppo		31/12
Building Service Management Srl	Zola Predosa (BO)	510	100%		31/12

Il prospetto che segue si riferisce alla società MP Facility Spa, consolidata con il metodo proporzionale, della quale si forniscono le seguenti informazioni:

(in migliaia di €)

Denominazione Ragione Sociale	Sede	Capitale Sociale	% di possesso diretta	% di possesso indiretta	chiusura esercizio
MP Facility Spa	Milano	1.000	50%		31/12

L'elenco seguente si riferisce alle Società Collegate valutate con metodo del Patrimonio Netto.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 73

Per ciascuna di esse vengono fornite le seguenti informazioni:
(in migliaia di €)

Denominazione Ragione Sociale	Sede	Capitale Sociale	% di possesso diretta	% di possesso indiretta	chiusura esercizio
M.C.B. srl	Bologna	10	50%		31/12
Consorzio Rizzoli Energia	Bologna	10	35%		31/12
Newco DUC Bologna spa	Bologna	9.000	24,9%		31/12
Gico Systems srl	Bologna	45	20,69%		31/12
Consorzio Cooperativo Karabak	Bologna	220	20%		31/12

Le partecipazioni in Società di capitale inferiori al 20% e le partecipazioni in Consorzi e Società in liquidazione o inattive, o la cui inclusione sarebbe irrilevante per migliorare la rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Bilancio Consolidato, sono valutate al costo diminuito delle perdite permanenti di valore.
L'elenco seguente si riferisce alle Società Controllate e Collegate escluse dall'area di consolidamento, valutate, come detto, al costo diminuito delle perdite permanenti di valore. Per queste Società si forniscono, oltre alle informazioni relative all'ammontare del Capitale Sociale ed alla % di possesso, diretta ed indiretta, della Capogruppo, i motivi dell'esclusione dall'area di consolidamento:
(in migliaia di €)

Denominazione (Motivo dell'esclusione)	Sede	Capitale Sociale	% di possesso diretta	% di possesso indiretta
• **Co.Ge.Im. s. cons. a r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	10	81%	19%
• **S.I.Ma.Gest 2 soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	50	60%	
• **S.I.Ma.Gest 3 soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	50	55%	
• **Gestlotto 6 soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	10	10%	45%
• **Gest Park Pordenone soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	10	50%	
• **Global Maggiore Bellaria soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Bologna	10	50%	
• **Legnago 2001 soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	10	50%	
• **So.Ge.Ca. soc. cons. r.l.** (in liquidazione)	Zola Predosa (BO)	10	50%	
• **Global Provincia di Rimini soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	10	37,4%	5%
• **Esperia soc. cons. r.l.** in liquidazione (bilancio finale depositato)	Bologna	10	40%	
• **Bologna Global Service soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Bologna	10	37,5%	
• **Bologna Più soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Bologna	300	25,68%	
• **PBS soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Milano	100		25%
• **Global Riviera soc. cons. r.l.** (effetto del consolidamento non significativo)	Zola Predosa (BO)	30	23,11%	

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 74

Denominazione (Motivo dell'esclusione)	Sede	Capitale Sociale	% di possesso diretta	indiretta
• **Archimede 1 spa** (programmata alienazione)	Tessera (VE)	25.000	21%	
• **Como Energia soc. cons. r.l.** (Effetto del consolidamento non significativo)	Como	20	20%	
• **Ge.Im.S. soc. cons. r.l.** (Effetto del consolidamento non significativo)	Imola (BO)	73	20%	

• BILANCI UTILIZZATI

I Bilanci utilizzati per il consolidamento sono i Bilanci d'esercizio delle singole Società già approvati dalle Assemblee, o predisposti dai Consigli di Amministrazione per l'approvazione, eventualmente riclassificati per uniformarsi ai principi contabili e ai criteri di rappresentazione adottati dalla Capogruppo.

• INFORMAZIONI SETTORIALI E PER AREA GEOGRAFICA

Queste informazioni sono date in prospetti inclusi nella Nota Integrativa.

• CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Di seguito sono sintetizzati i criteri adottati per il consolidamento:

a) Il valore contabile delle Partecipazioni detenuto dalla società Capogruppo nelle Società Controllate è eliminato contro i relativi patrimoni netti a fronte dell'assunzione delle attività e passività delle stesse, secondo il metodo dell'integrazione globale o proporzionale.

La differenza positiva tra i patrimoni netti delle Società Partecipate ed il costo delle partecipazioni emergente alla data di prima inclusione della Partecipata nel consolidato è contabilizzata tra le riserve in una apposita voce chiamata 'utili (perdite) portati a nuovo'. Le differenze negative, per la parte non imputabile alle immobilizzazioni materiali o immateriali, sono registrate o ad esplicita riduzione degli utili (perdite) portati a nuovo fino a concorrenza della stessa o per la parte imputabile a maggiori prezzi pagati a fronte di utili futuri delle Partecipate, alla voce 'avviamento' iscritta nell'attivo. L'avviamento viene ammortizzato a quote costanti sullo stimato periodo di vita utile delle stesse che varia da 5 a 10 anni.

b) Tutte le operazioni significative avvenute tra le Società consolidate, così come le partite di debito e di credito, nonché gli utili e le plusvalenze originate dalle operazioni infragruppo al netto dell'eventuale effetto fiscale, sono eliminate.

c) La quota di patrimonio netto di competenza di azionisti di minoranza è evidenziata nell'apposita voce del patrimonio netto consolidato; la quota di pertinenza di terzi del risultato d'esercizio è evidenziata separatamente nel conto economico e stato patrimoniale consolidato.

d) Nel Bilancio Consolidato è incluso l'onere fiscale per imposte differite relative all'adeguamento dei Bilanci delle Controllate ai principi di gruppo ed alle eliminazioni di consolidamento. Le imposte differite attive sono esposte alla voce dell'attivo patrimoniale CII4ter) Crediti per imposte anticipate, qualora tale credito sia ritenuto recuperabile sulla base di appropriati piani fiscali.

Le imposte differite passive sono invece iscritte alla voce del passivo patrimoniale B2) Fondo per imposte, anche differite

• PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 75

Ai fini delle appostazioni contabili viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

I principi contabili sono applicati in modo uniforme a tutte le Società Consolidate, tenendo conto delle modifiche ed integrazioni apportate dal D.Lgs. del 17 gennaio 2003 n.6. I criteri di valutazione sono quelli utilizzati nel Bilancio d'Esercizio della Capogruppo.

I principi ed i criteri più significativi sono i seguenti:

1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto e i valori sono esposti al netto dei relativi ammortamenti.

I costi di impianto e di ampliamento vengono esposti nell'apposita voce dell'attivo ed ammortizzati lungo il periodo della loro durata economica, e comunque, non oltre i 5 anni dal momento del conseguimento dei primi ricavi.

I costi di pubblicità vengono integralmente addebitati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di avviamento pagati vengono ammortizzati o in virtù della durata dei singoli contratti o in caso di consolidamento della nostra presenza su nuovi mercati fino ad un massimo di 10 anni.

2) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E AMMORTAMENTI

I beni costituenti le immobilizzazioni tecniche sono iscritti in Bilancio al costo di acquisto comprensivo dei relativi oneri accessori.

Le migliorie e le manutenzioni ordinarie sono addebitate integralmente all'esercizio; le manutenzioni di natura incrementativa sono state capitalizzate allocandole alle relative immobilizzazioni tecniche.

Le piccole attrezzature di scarso valore unitario, la cui utilità si esaurisce nel corso dell'anno, sono addebitate direttamente al conto economico.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione del cespite di riferimento; le aliquote sono in linea con quelle previste dai D.M. del 1974 e 1988.

Le aliquote ordinarie utilizzate sono riepilogate come segue in ragione delle caratteristiche tecniche e produttive dei diversi settori del Gruppo:

Terreni e fabbricati:	
• Costruzioni leggere	12,5%
Impianti e macchinari:	
• Macchinari e attrezzature varie	15%
• Macchine operatrici e impianti specifici costruzioni	15%
• Impianti speciali segnalazione	25%
• Centralino Telefonico	20%
Attrezzature industriali e commerciali:	
• Macchine e attrezzature pulizie	15%
• Ponteggi e impianti generici	10%
• Attrezzatura varia edilizia	40%
• Attrezzatura varia energia	35%
• Automezzi e veicoli con e senza targa	20%
• Autovetture e motoveicoli	25%
• Muletti e carrelli	20%

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 76

Altri beni:	
• Mobili e macchine ufficio	12%
• Macchine elettriche ufficio	20%
• Beni cedibili	in base alla durata del contratto

3) PARTECIPAZIONI NON CONSOLIDATE

Le Partecipazioni in Società Collegate (comprese fra il 20% ed il 50% del capitale) e in Società Controllate non consolidate sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto, dopo aver operato le rettifiche richieste dai principi di consolidamento.

Le Partecipazioni in Società in cui la percentuale detenuta è inferiore al 20% e le Partecipazioni in Consorzi e Società inattive o in liquidazione sono valutate al costo di acquisizione o di conferimento eventualmente rettificato, in diminuzione, nel caso siano state accertate perdite permanenti di valore.

4) LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le opere di terzi in corso di esecuzione in rimanenza, sono valutate sulla base del metodo della percentuale di completamento che prevede l'attribuzione pro quota del margine atteso dalla realizzazione dell'opera ai costi sostenuti.

Le parti di opera già coperte da stati di avanzamento lavori definitivi (SAL) non sono valutate in rimanenza, ma registrate direttamente a ricavo in base all'ammontare dei SAL fatturati nel periodo.

Le fatturazioni a titolo di anticipo, ossia non relative a parti di opera eseguite, vengono invece sospese nel passivo patrimoniale e contabilizzate a conto economico solo ad opera ultimata.

Per le commesse per le quali è prevista una perdita a finire a livello di costi diretti, questa viene riconosciuta nell'esercizio in cui essa è divenuta nota.

Se ritenuto civilisticamente necessario si è effettuato un accantonamento a titolo di rischi contrattuali e di collaudo specifici.

La revisione prezzi, ove prevista, se maturata alla data di Bilancio, viene contabilizzata sulla base di stime prudenziali secondo il criterio della competenza.

5) RIMANENZE FINALI DI MAGAZZINO

Le rimanenze finali di materie prime sono state valutate in base a quanto stabilito dall'Art. 2426 C.C. n. 10 nonché dall'Art. 59 D.P.R. 917/86, ossia al minore fra costo di acquisto e valore di mercato, adottando il criterio del costo medio ponderato di acquisto.

Le rimanenze finali dei prodotti petroliferi sono valutate adottando il criterio dell'ultimo prezzo, che approssima sostanzialmente il criterio FIFO, in considerazione delle continue oscillazioni dei prezzi di acquisto e in quanto il bene può essere considerato 'già ceduto' essendo giacente nella cisterna di proprietà del cliente.

Il costo storico è comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

6) CREDITI

I crediti sono iscritti al valore nominale e sono ricondotti al loro presunto valore di realizzo mediante specifici fondi svalutazione crediti esposti in detrazione dei crediti stessi e determinati sulla base della ragionevole stima delle insolvenze prevedibili.

7) DEBITI

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 77

8) IMPOSTE

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono determinate in base alla legislazione vigente. Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed il valore attribuito a quella attività o a quella passività ai fini fiscali, applicando l'aliquota in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno e apportando adeguati aggiustamenti in caso di variazione dell'aliquota rispetto agli esercizi precedenti.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate nel rispetto del principio della prudenza e solo se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le passività per imposte differite sono iscritte nella voce B2 del Passivo Patrimoniale 'fondi per imposte, anche differite'; le attività per imposte anticipate sono contabilizzate nella voce CII 4ter dell'Attivo Patrimoniale 'imposte anticipate'. Le passività per imposte differite e le attività per imposte anticipate sono compensate nei casi in cui la compensazione sia giuridicamente consentita.

Le imposte differite sono indicate nel conto economico in una apposita sottovoce della voce 'imposte sul reddito dell'esercizio'. Le imposte anticipate sono iscritte nella stessa voce con segno negativo in quanto concorrono con tale segno ad identificare l'importo delle imposte sul reddito.

Dall'esercizio 2004 sia la Società Consolidante Manutencoop Facility Management Spa, sia la Controllata BSM Srl, hanno aderito al Consolidato fiscale per il triennio 2004-2006 presentato in capo alla Controllante Manutencoop Società Cooperativa ai sensi degli artt. 117-129 del T.u.i.r. introdotti dal D.Lgs. 344/2003 alla quale hanno trasferito il proprio reddito imponibile fiscale ai fini del pagamento dell'imposta IRES; pertanto, dal corrente esercizio, il debito per tale imposta corrente è evidenziato nello Stato Patrimoniale alla voce 'verso Controllante' sulla base della sottoscrizione del regolamento di consolidamento fiscale che regola i rapporti finanziari conseguenti.

9) FONDO T.F.R.

L'accantonamento corrisponde all'importo integrale delle competenze maturate a favore dei dipendenti in virtù delle norme vigenti.

10) FONDI RISCHI

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata e di esistenza certa o probabile delle quali tuttavia, alla chiusura dell'esercizio, non erano esattamente determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima sulla base degli elementi a disposizione.

11) COSTI E RICAVI

I ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica. I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi vengono contabilizzati con riferimento al momento in cui i servizi sono resi. I costi sono correlati ai ricavi del periodo e sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica. I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui ne viene deliberata la distribuzione da parte della Società erogante.

12) RISCHI, IMPEGNI, GARANZIE

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali è probabile la manifestazione di una passività sono descritti nelle note esplicative ed accantonati, secondo i criteri di congruità, nei fondi rischi.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 78

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi, secondo i principi contabili di riferimento.
Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

13) RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

Sono stati calcolati nel rispetto del principio della competenza economica temporale.

Dettaglio delle voci di Bilancio

COMMENTO ALLE VOCI DI STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

B) IMMOBILIZZAZIONI

BI) Immobilizzazioni immateriali

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:
(in migliaia di €)

Categorie	saldo 01.01.04	incrementi	decrementi	ammortamenti	saldo 31.12.04
Costi impianto e ampliamento	795	532		273	1.054
Costi di ricerca sviluppo e pubblicità					
Diritti di brev. e util. opere ingegno		6			6
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento	20.924	2.954		2.270	21.608
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	2.799	2.196	57	958	3.980
Totale	**24.518**	**5.688**	**57**	**3.501**	**26.648**

I costi di impianto ed ampliamento al 01.01.2004 si riferiscono ad oneri sostenuti in sede di costituzione di Manutencoop Facility Management Spa ed in sede di conferimento nella stessa di un ramo d'azienda da parte della Controllante. Tali oneri saranno ammortizzati in un periodo di 5 anni.
Gli incrementi dell'esercizio si riferiscono per € 526mila agli oneri sostenuti per il conferimento, da parte della Controllante, del ramo d'azienda dedicato ai servizi di pulimento e del verde, deliberato nel corso dell'esercizio 2004 con effetto 01.01.2005. Tali oneri saranno ammortizzati in un periodo di 5 anni a partire dall'esercizio 2005.
Il saldo di apertura della voce avviamento si riferisce all'importo, pagato a tale titolo dalla Capogruppo nell'operazione di conferimento avvenuta il 30.12.2003 ed è ammortizzato in 10 anni, periodo ritenuto idoneo a rappresentare l'utilità futura di quanto pagato.
La differenza di consolidamento che emerge dal confronto tra il valore della Partecipazione in B.S.M. SRL ed il Patrimonio Netto della Società stessa al momento del conferimento, pari a € 454mila, è iscritta nella colonna incrementi della voce avviamento, ed è ammortizzata in 5 esercizi.
Nella stessa voce è iscritto l'avviamento acquisito a titolo oneroso da MP Facility Spa in sede di acquisto, nel corso dell'esercizio, dei rami d'azienda Telecom Italia Spa e EMSA Servizi Spa, dedicati all'attività di Facility Management per il Gruppo Telecom. Tale avviamento è ammortizzato pro-rata temporis sulla base della durata, stabilita in 6 anni, del contratto contestualmente stipulato tra Telecom Italia Spa ed MP Facility Spa per lo svolgimento dei servizi manutentivi ed ambientali.
La Capogruppo ha capitalizzato, nella voce altre immobilizzazioni immateriali, oneri inerenti la riqualifica di impianti di proprietà dei clienti che saranno produttivi di benefici per la durata del contratto, alla quale è stato commisurato il periodo di ammortamento.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 79

Sono inoltre capitalizzati, nella stessa voce, oneri per € 670mila, sostenuti per l'attività di redazione dei 'Piani Dettagliati degli Interventi' effettuati in relazione agli appalti Consip: il periodo di ammortamento è commisurato alla durata dei relativi contratti di appalto.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo del Bilancio in quanto ritenute produttive di utilità economica su un arco di più esercizi.

Gli ammortamenti vengono effettuati sulla base della stimata vita utile.

BII) Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni nette

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono i seguenti:

(in migliaia di €)

Categorie	saldo 01.01.04	incrementi	decrementi	ammortamenti	saldo 31.12.04
Terreni e fabbricati	6	5		5	6
Impianti e macchinari	38	6	2	21	21
Attrezzature ind.li e comm.li	444	85	38	197	294
Altri beni	132	165		72	225
Immobilizzazioni in corso e acconti	165		165		
Totale	**785**	**261**	**205**	**295**	**546**

Le immobilizzazioni materiali presenti al 31.12.2004 derivano principalmente dall'operazione di conferimento del 2003 e sono costituite da automezzi, arredi, attrezzature ed impianti.

Il decremento della voce immobilizzazioni in corso e acconti è dovuto per € 159mila al sopravvenuto accordo per il riaddebito di tali costi sostenuti inerenti la progettazione della sede unica del Comune di Bologna alla società di progetto che ha ad oggetto l'attività preordinata alla progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e gestione di un complesso immobiliare denominato 'Sede dei servizi unificati del Comune di Bologna'.

BIII) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni non consolidate

(in migliaia di €)

Società Controllate	31.12.2004
Co.Ge.Im. s. cons. a r.l.	10
S.I.Ma.Gest 2 soc. cons. r.l.	30
S.I.Ma.Gest 3 soc. cons. r.l.	28
Gestlotto 6 soc.cons.r.l.	6
Totale Società Controllate	**74**

Società Collegate	31.12.2004
M.C.B. srl	1.608
Consorzio Rizzoli Energia	4
Newco Duc Bologna spa	2.196
Gico Systems srl	25
Consorzio Cooperativo Karabak	17
Ge.Im.S. soc. cons. r.l.	18
So.Ge.Ca. soc. cons. r.l.	5

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 80

Legnago 2001 soc. cons. r.l.	5
Bologna Global Service soc. cons. r.l.	4
Global Maggiore Bellaria soc. cons. r.l.	5
Global Provincia di Rimini soc. cons. r.l.	4
Bologna Più soc. cons.r.l.	77
Como Energia soc. cons.r.l.	4
Gest Park Pordenone soc. cons. r.l.	5
Global Riviera soc. cons. r.l.	7
PBS soc. cons. r.l.	25
Totale società collegate	**4.009**

Altre società	31.12.2004
Consorzio Operim	10
Co.Ve.Di soc. cons. r.l.	280
Ospedale di Suzzara spa	100
Viviservizi soc. cons. r.l.	21
Consorzio Toscana Salute	1
Consorzio Energia Servizi Arcobaleno GC srl	1
C.I.P.E.A. soc. coop. r.l. Consorzio Nazionale Servizi	20
Cons. Coop. Finanziario per lo Sviluppo	1
Totale altre società	**434**

L'elenco delle Partecipazioni possedute in Società Controllate e Collegate, direttamente o indirettamente, con le informazioni relative a denominazione, sede, capitale sociale e quota di partecipazione posseduta è dato in apposito prospetto.

Della posta in esame possiamo evidenziare:

1. L'acquisizione, attraverso il conferimento avvenuto al 30.12.2003 da parte della Controllante, della partecipazione al 50% in M.C.B. Srl, società che gestisce, attraverso contratti di "global service" o "full service" patrimoni immobiliari prevalentemente di istituti di credito.
2. La sottoscrizione, nel corso dell'esercizio 2004, del 24,9% del Capitale Sociale di Newco DUC Bologna Spa, società di progetto che ha ad oggetto l'attività preordinata alla progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e gestione di un complesso immobiliare denominato 'Sede dei servizi unificati del Comune di Bologna'.

CREDITI

L'analisi dei crediti di natura finanziaria al 31.12.2004 è la seguente:

(in migliaia di €)

Crediti immobilizzati	< 12 mesi	1 - 5 anni	> 5 anni	31.12.2004
Crediti finanziari verso gruppo Telecom	464	1.494	283	2.241
Crediti verso dipendenti		72		72
Cauzioni		235		235
Totale crediti immobilizzati	**464**	**1.801**	**283**	**2.548**

I crediti finanziari verso il gruppo Telecom si riferiscono al deposito fruttifero costituito presso Telecom Italia Spa a garanzia delle future erogazioni dei fondi TFR acquisiti da MP Facility Spa in sede di conferimento del ramo Facility da parte del gruppo Telecom. Il rimborso è previsto in 6 anni.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 81

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI) Rimanenze

La giacenza finale di materie prime include materiali e ricambi in attesa di essere utilizzati nei cantieri per € 254mila e la giacenza di combustibile presso le cisterne dei clienti che ci hanno affidato la gestione calore per € 338mila.
Le opere di terzi in corso di esecuzione si riferiscono a lavori di costruzione e manutenzione immobili per conto terzi e presentano un saldo di € 1.008mila.

CII) Crediti

I crediti al 31.12.2004 sono così composti:
(in migliaia di €)

Crediti Commerciali vs. terzi	31.12.2004
Crediti verso Clienti	91.034
Fondo Svalutazione Crediti	(700)
Totale	**90.334**

Crediti vs. Società Controllate non consolidate	31.12.2004
CO.GE.IM. s. cons. a r.l.	498
S.I.MA.GEST2 soc. cons. r.l.	1.697
S.I.MA.GEST3 soc. cons. r.l.	1.716
Gestlotto 6 soc. cons. r.l.	1.105
Totale	**5.016**

Crediti vs. Società Collegate	31.12.2004
Global Provincia di Rimini soc. cons. r.l.	506
Consorzio Rizzoli Energia	135
Consorzio Cooperativo Karabak	886
GE.IM.S. soc. cons. r.l.	58
Legnago 2001 soc. cons. r.l.	73
Bologna Global Service soc. cons. r.l.	1.465
Global Maggiore Bellaria soc. cons. r.l.	1.033
Bologna Più soc. cons. r.l.	2.043
Gest Park Pordenone soc. cons. r.l.	226
Global Riviera soc. cons. r.l.	1.537
Totale	**7.962**

I crediti verso Controllante si riferiscono ad importi dovuti da parte della Controllante Manutencoop Società Cooperativa ed hanno prevalentemente natura commerciale e di recupero costi. L'importo esposto contiene inoltre € 653mila di credito maturato nel conto finanziario infruttifero ed € 321mila per la rifusione di una penale applicata da un cliente e derivante dall'operazione di conferimento del 2003.
Le differenze temporanee che hanno dato origine al credito per imposte anticipate iscritto al 31.12.2004 sono riportate nel prospetto che segue:
(in migliaia di €)

Imposte anticipate	31.12.2004	
	Diff. temp.	Effetto fiscale
Eccedenza spese manutenzione	118	44
Spese di rappresentanza	10	4

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 82

Imposte anticipate	31.12.2004	
	Diff. temp.	Effetto fiscale
Fondi per rischi ed oneri	511	183
Perdite presunte interessi di mora	26	9
Svalutazione Partecipazioni	5	2
Compensi a Sindaci	4	2
Disavanzo fusione BSM	30	11
Fondo svalutazione crediti	165	55
Totale	**869**	**310**

Il dettaglio dei crediti verso altri è fornito di seguito:

(in migliaia di €)

Dettaglio altri crediti	31.12.2004
Fornitori per anticipi	691
Dipendenti	23
Depositi e prestiti a società	773
INPS per mobilità lavoratori Palermo	196
Conguagli assicurativi	21
Spese anticipate a Enti	21
Ener.Con per rimborso CS e finanziamento	820
Fondo previdenziale integrativo	62
Verso Telecom Italia Spa	283
Altri	41
Totale	**2.931**

CIII) Attività finanziarie

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono composte esclusivamente dalla Partecipazione al 21% nel Capitale della società Archimede 1 Spa, per un valore di € 11.887mila. La Partecipazione è classificata tra le atre attività che non costituiscono immobilizzazioni in quanto attualmente detenuta allo scopo della successiva alienazione. Per la stessa ragione la Partecipazione è valutata al minore tra costo e valore di mercato. Nella determinazione del valore di mercato da utilizzare per il confronto si è tenuto conto dell'opzione put (di vendita), acquisita dalla controllante Manutencoop Società Cooperativa, avente un prezzo di esercizio pari al valore di conferimento stesso.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

(in migliaia di €)

Risconti attivi	31.12.2004
Oneri per fidejussioni	17
Canoni affitto	1
Maxicanoni Leasing	2
Percentuali consortili	14
Prestazioni di terzi	26
Oneri finanziari	11
Premi assicurativi	36
Totale	**107**

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 83

A) PATRIMONIO NETTO

AI) Capitale

Il capitale sociale di € 47.471mila è rappresentato da azioni del valore nominale di 1 €.

Si evidenzia l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 29.01.2004 mediante emissione di n. 4.151.500 azioni gravate di sovrapprezzo per complessivi € 1.598mila.

AIII/IX) Riserve

I movimenti intervenuti nell'esercizio in tutti i conti del Patrimonio Netto Consolidato sono i seguenti:

(in migliaia di €)

Prospetto dei movimenti nelle voci di patrimonio netto consolidato	Saldo al 01.01.04	Destin. risult.	Dividendi	Diff. di trad.	Altri movim.	Risult. esercizio	Saldo al 31.12.04
Patrimonio netto							
Di spettanza del gruppo:							
Capitale	43.320				4.152		47.472
Riserva da soprapprezzo delle azioni					1.598		1.598
Riserve di rivalutazione							
Riserva legale							
Riserva per azioni proprie in portafoglio							
Riserve statutarie							
Altre riserve:							
- Riserva da differenza di traduzione							
- Altre							
Utili (perdite) portati a nuovo		(235)			(5)		(240)
- di cui Riserva di Consolidamento					*(5)*		*(5)*
Utile (perdita) dell'esercizio	(235)	235				416	416
Totale patrimonio netto nel gruppo	**43.085**				**5.745**	**416**	**49.246**
Di spettanza di Terzi:							
Capitale e riserve di terzi							
Utile (perdita) di terzi							
Totale patrimonio netto di terzi							
Totale	**43.085**				**5.745**	**416**	**49.246**

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

(in migliaia di €)

Fondi per rischi ed oneri	31.12.2004
Fondo per imposte, anche differite	81
Altri fondi	
Fondo ristrutturazione	200
Penali da clienti	62
Costi per lavori ad esecuzione differita	258
Fondo oneri futuri	241
Fondo rischi su Partecipazioni	140
Totale altri fondi	901
TOTALE	**982**

Il fondo ristrutturazione si riferisce al piano di incentivazione del personale definito nell'ambito della ristrutturazione aziendale in atto in MP Facility Spa.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 84

I costi per lavori ad esecuzione differita sono accantonati a fronte di prevedibili oneri da sostenere per il completamento di servizi a fronte di contratti scaduti o prestazioni già fatturate.

Il fondo oneri futuri si riferisce a contestazioni per ipotetici vizi d'opera ed è stato oggetto del conferimento del 2003 della Controllante.

Oggetto del medesimo conferimento è stato anche il fondo rischi su Partecipazioni, come risulta dalla perizia giurata di stima effettuata in tale sede.

Nel prospetto che segue sono riportate le principali differenze temporanee che hanno dato vita al debito per imposte differite:

(in migliaia di €)

Imposte differite	31.12.2004	
	Diff. temp.	Effetto fiscale
Ammortamento Avviamento MP Facility Spa	181	68
Ammortamenti anticipati	12	4
Stanziam. interessi di mora di competenza	26	9
Totale	**219**	**81**

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

La movimentazione intervenuta nel fondo nel corso dell'esercizio è la seguente:

(in migliaia di €)

Movimentazione TFR	esercizio 2004
Saldo iniziale	2.565
Conferimento ramo d'azienda in MP Facility	4.363
Accantonamento dell'esercizio	906
Utilizzi	597
Saldo finale	**7.237**

D) DEBITI

(in migliaia di €)

Debiti	31.12.2004
Finanziamenti bancari	16.124
Banche c/c passivi	9.027
Carte commerciali passive	2.800
Acconti da clienti per lavori da eseguire	726
Debiti verso fornitori	33.888
Debiti comm. vs Società Controllate non consolidate	11.005
Debiti comm. vs Società Collegate	7.222
Debiti per decimi da versare Newco DUC	1.680
Debiti verso Controllanti	6.115
Debiti tributari	8.422
Debiti verso istituti di previdenza	1.347
Verso dipendenti	2.544
Incassi per conto di RTI	5.025
Incassi per conto di Enti	2.146
Altri debiti	327
Totale	**108.398**

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 85

Il debito esposto verso la Società Controllante si riferisce a rapporti con la Controllante Manutencoop Società Cooperativa aventi natura prevalentemente commerciale e di riaddebito costi, per € 58mila al debito derivante dalla gestione dell'IVA di gruppo, per € 1.990mila al trasferimento del debito per imposta IRES conseguente all'adesione al consolidato fiscale.

Non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su immobili di proprietà del gruppo, né vi sono debiti con durata residua superiore ai 5 anni.

D) RATEI E RISCONTI PASSIVI

(in migliaia di €)

Ratei passivi	31.12.2004
14□ mensilità maturata dai dipendenti	192
Interessi passivi su finanziamenti	76
Polizze assicurative	4
Totale	**272**

CONTI D'ORDINE

(in migliaia di €)

Conti d'ordine	31.12.2004
Impegni	
Canoni di leasing a scadere	382
Totale Impegni	**382**
Garanzie	
Fidejussioni rilasciate a terzi	37.985
Garanzie prestate per Società Controllate e Collegate	9.289
Totale Garanzie	**47.274**
Totale	**47.656**

IMPEGNI

Il Gruppo ha in essere alcuni contratti di leasing, prevalentemente relativi ad autocarri.

L'impegno per canoni a scadere nei futuri esercizi è pari a € 382mila.

In ragione sia della durata dei contratti, nella quasi totalità dei casi uguale al periodo di ammortamento dei beni oggetto di leasing, sia del prezzo di riscatto molto simile al probabile valore di mercato dei beni al termine del contratto stesso, sia della scarsa significatività degli importi in questione, non abbiamo ritenuto utile, ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del gruppo, contabilizzare tali operazioni sulla base del metodo finanziario indicato dallo IAS 17.

Tali contratti sono pertanto stati rilevati, anche nel Bilancio Consolidato, sulla base del metodo cosiddetto patrimoniale.

Riportiamo di seguito uno schema riepilogativo degli effetti che la contabilizzazione adottata comporta rispetto al metodo finanziario sul Patrimonio Netto e sul risultato dell'esercizio del Gruppo:

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 86

(in migliaia di €)

Effetto sul Patrimonio Netto dell'applicazione del metodo finanziario

Attività	Parziali	Totali
a) Contratti in corso:		
Valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente		130
Al netto di complessivi ammortamenti per	*41*	
+ Costo beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio		284
- Valore netto contabile dei beni in leasing riscattati nell'esercizio		
- Quote di ammortamento dell'esercizio		(91)
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario		
Totale a): Valore netto contabile dei beni in leasing finanziario alla chiusura dell'esercizio		**323**
Al netto di ammortamenti complessivi per	*132*	
b) Beni riscattati:		
Maggior valore complessivo (con metodo leasing finanziario) dei beni riscattati rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio		
Passività		
c) Debito implicito:		
Debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente		140
Di cui con scadenza entro 12 mesi	38	
Di cui con scadenza tra 1 e 5 anni	103	
Di cui con scadenza oltre 5 anni		
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio		284
- quote capitale rimborsate nell'esercizio		(75)
Totale c): Debiti impliciti (debito residuo mutuo equivalente) per operazioni di leasing finanziario alla chiusura dell'esercizio		**350**
Di cui con scadenza entro 12 mesi	112	
Di cui con scadenza tra 1 e 5 anni	238	
Di cui con scadenza oltre 5 anni		
d) Eliminazione degli effetti sul PN derivanti dall'applicazione del metodo patrimoniale		
- Valore residuo maxicanone versato all'inizio del contratto di leasing		(1)
+/- Ratei passivi/Risconti attivi su canoni di leasing		
Totale d): Eliminazione effetti sul PN derivanti dall'applicazione del metodo patrimoniale		**(1)**
e) Effetto complessivo lordo sul Patrimonio Netto alla chiusura dell'esercizio (a+b-c)		**(27)**
f) Effetto fiscale	33%	9
g) Effetto netto sul Patrimonio Netto alla chiusura dell'esercizio (e+f)		**(18)**
Effetto sul Risultato Economico dell'applicazione del metodo finanziario		
+ Storno costi per leasing a conto economico su operazioni di leasing finanziario		85
- Interessi passivi dell'esercizio sul "mutuo equivalente" al leasing finanziario		(10)
- Quote di ammortamento dell'esercizio su contratti in essere		(91)
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario		
d) Effetto complessivo lordo sul Risultato Economico alla chiusura dell'esercizio (a+b-c)		**(16)**
e) Effetto fiscale	33%	5
g) Effetto netto sul Risultato Economico alla chiusura dell'esercizio (d+e)		**(11)**

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 87

GARANZIE

Le fidejussioni si riferiscono prevalentemente alle garanzie rilasciate per la corretta esecuzione dei lavori previsti dai contratti stipulati con alcuni clienti.

Vi sono inoltre garanzie di firma per linee di credito concesse da alcuni Istituti di credito a Società Controllate e Collegate per € 9.289mila.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi delle vendite, considerati includendo anche la variazione delle rimanenze di lavori in corso su ordinazione, possono essere così scomposti:

A1) PER CATEGORIA DI ATTIVITÀ:

(in migliaia di €)

Categoria di attività	esercizio 2004
Servizi integrati per manutenzione impianti e fabbricati	49.899
Gestione del calore	35.530
Costruzione, manutenzione e ristrutturazione fabbricati	14.394
Realizzazione impianti	6.175
Prestazioni pulizie e sanificazione	32.909
Gestione patrimoniale	7.427
Prestazioni tecniche e noli a Controllate non cons. e Collegate	6.084
Verde	2.101
Ecologia	250
Trasporti	758
Altro	2.593
Totale	**158.120**

A2) PER AREA GEOGRAFICA:

(in migliaia di €)

Area geografica	esercizio 2004
Abruzzo	4.056
Emilia Romagna	98.570
Friuli Venezia Giulia	1.416
Lazio	2.371
Liguria	25
Lombardia	21.782
Marche	405
Piemonte	14
Puglia	1.200
Sicilia	1.596
Toscana	7.378
Trentino Alto Adige	867
Umbria	196
Veneto	17.236
Totale	**157.112**

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 88

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

(in migliaia di €)

Altri proventi finanziari	esercizio 2004
Interessi attivi su c/c bancari	4
Interessi attivi su c/c finanziari	15
Interessi attivi da Controllate non Consolidate	15
Interessi attivi da Collegate	37
Interessi attivi da Controllanti	6
Interessi attivi da clienti	43
Totale	**120**

Interessi ed altri oneri finanziari	esercizio 2004
Interessi ed altri oneri su debiti verso banche	
Interessi passivi bancari	149
Interessi passivi su finanziamenti a m/lungo termine	76
Altri oneri banche	9
Totale oneri finanziari su debiti verso banche	**234**

Altri interessi ed oneri finanziari	esercizio 2004
Interessi passivi carte commerciali	26
Interessi passivi Società Controllante	154
Oneri su fidejussioni	4
Totale altri interessi ed oneri finanziari	**184**
Totale interessi ed altri oneri finanziari	**418**

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

(in migliaia di €)

Rivalutazioni	Esercizio 2004
M.C.B. srl	213
Gico Systems srl	1
Totale	**214**

Svalutazioni	esercizio 2004
M.C.B. srl	150
Consorzio Cooperativo Karabak	5
Newco Duc Bologna spa	45
Consorzio Toscana Gestioni	9
Esperia soc.cons.r.l.	2
Totale	**211**

La contemporanea rivalutazione e svalutazione della Partecipazione collegata in M.C.B. Srl deriva dall'applicazione, ai fini del Bilancio Consolidato, del metodo di valutazione del patrimonio netto.

Dall'applicazione di tale metodo emerge infatti un incremento di valore pari alla quota di utile netto realizzato nel periodo di competenza del Gruppo, ed un decremento di valore pari all'ammortamento dell'avviamento incorporato nel valore della Partecipazione.

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 89

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

(in migliaia di €)

Proventi straordinari	31.12.2004
Sopravvenienze attive	34
Plusvalenze vendita Partecipazioni	3
Imposte anticipate non rilevate in esercizi precedenti	3
Totale	**40**

Oneri straordinari	31.12.2004
Sopravvenienze passive straordinarie	110
Minusvalenze vendite Partecipazioni	23
Imposte esercizi precedenti	1
Incentivo all'esodo	200
Totale	**334**

Le sopravvenienze attive e passive sono relative a costi e ricavi dell'esercizio precedente.

Le plusvalenze su vendite Partecipazioni provengono dall'alienazione delle quote possedute della società AttivaBologna soc.cons.a r.l., mentre le minusvalenze su vendite Partecipazioni sono state realizzate in occasione dell'alienazione della Partecipazione in Ater Newco Spa.

I costi per incentivo all'esodo si riferiscono ad oneri accantonati da MP Facility Spa in occasione della definizione di un piano di incentivazione del personale.

Altre informazioni

• Numero medio dei dipendenti

Il numero medio dei dipendenti ripartito per categorie, con l'indicazione separata di quello relativo alle imprese incluse ai sensi dell'art. 37 D.LGS. 127/91, è riportato nel prospetto che segue:

Organico	Esercizio 2004	
	Società Consolidate art. 26 DLGS 127/91	Società Consolidate art. 37 DLGS 127/91
Dirigenti	7	3
Impiegati	198	215
Operai	174	1
Totale	**379**	**219**

• Ammontare dei compensi spettanti ad Amministratori e Sindaci

I compensi ad Amministratori e Sindaci della Capogruppo per le prestazioni, rese anche presso altre Società del Gruppo, sono complessivamente i seguenti:

(in migliaia di €)

Compensi Amministratori e Sindaci	esercizio 2004
Amministratori	296
Collegio Sindacale	54
Totale	**350**

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 90

• Crediti e debiti di durata residua superiore ai 5 anni

Il Gruppo non ha debiti di durata residua superiore a 5 anni. Espone invece tra le immobilizzazioni finanziarie, cui si rimanda, € 283mila di crediti aventi scadenza superiore ai 5 anni.

• Debiti assistiti da garanzie reali su beni di imprese incluse nel consolidamento

Il Gruppo non è gravato da debiti assistiti da garanzie reali su beni di Società incluse nel consolidamento.

• Raccordo tra patrimonio netto e risultato di esercizio di Manutencoop Facility Management Spa e del Bilancio Consolidato

(in migliaia di €)

Manutencoop Facility Management Spa	Esercizio 2004	
	Utile	PN
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel Bilancio d'Esercizio della Società Controllante	**367**	**49.202**
- Eliminazione valori Partecipazioni consolidate		(1.690)
- Contabilizzazione del PN in sostituzione dei valori eliminati		1.084
- Allocazione a differenza di consolidamento		454
- Ammortamento differenza da consolidamento	(91)	(91)
- Dividendi distribuiti infragruppo	(152)	
- Utili conseguiti da Società consolidate	297	297
- Valutazione all'equity di Società non consolidate	(5)	(10)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo	416	49.246
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi		
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel Bilancio Consolidato	**416**	**49.246**

• Rendiconto Finanziario Consolidato

Trattandosi del primo esercizio in cui si predispone il Bilancio Consolidato, non è stato possibile redigere il rendiconto finanziario consolidato.

Per le ulteriori informazioni richieste dalle norme di legge si rimanda alla relazione sulla gestione.

Il Presidente

Claudio Levorato

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 91

Bilancio Consolidato 2004

Relazione del Collegio Sindacale e Relazione di Certificazione

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 92

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 93

Signori Azionisti,

il Collegio intende preliminarmente segnalare che l'Assemblea della Vostra Società, nel rispetto della previsione di cui all'art. 2409-bis del c.c., ha conferito l'incarico di controllo contabile alla Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a.. Conseguentemente, relativamente all'esercizio 2004, appartiene alle competenze di detta Società di Revisione l'espressione di un giudizio professionale circa il fatto che il Bilancio consolidato corrisponda alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che sia conforme alle norme che lo disciplinano.

Nell'adempimento dei compiti imposti a questo Collegio dalla previsione di cui all'art. 41 del D.Lgs. 127/91, e tenuto conto di quanto evidenziatoVi nel precedente paragrafo, Vi formalizziamo le considerazioni che seguono.

Il Collegio ha accertato:

- la correttezza delle modalità seguite nell'individuazione dell'area di consolidamento;
- l'adeguatezza dell'organizzazione presso la Capogruppo per quanto riguarda l'afflusso delle informazioni e le procedure di consolidamento;
- la rispondenza alla normativa vigente dei principi contabili così come dei criteri di valutazione adottati nella redazione del Bilancio consolidato;
- il rispetto dei principi di consolidamento relativamente all'eliminazione dei proventi e degli oneri così come dei crediti e dei debiti reciproci relativi a società consolidate;
- il rispetto relativamente alla Relazione sulla gestione delle previsioni contenute nell'art. 40 del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127. Sulla base dei controlli effettuati, il Collegio sindacale ritiene che la Relazione sulla gestione sia corretta e risulti coerente con il Bilancio consolidato.

Il Collegio intende, infine, darVi atto di aver incontrato i rappresentanti della Società di Revisione Reconta Ernst & Young S.p.a., che ci hanno informato che dai controlli eseguiti sul Bilancio consolidato non sono emersi anomalie, dati ed informazioni che debbano essere evidenziati nella relazione al Bilancio consolidato della società di Revisione. Ci hanno altresì informato circa l'osservanza delle norme di legge inerenti il processo di formazione e di impostazione del Bilancio consolidato così come della Relazione sulla Gestione e conseguentemente non abbiamo rilievi da segnalare nella presente relazione.

Zola Predosa, 15 aprile 2005

Il Collegio Sindacale
Massimo Scarafuggi - Presidente
Germano Camellini - Sindaco effettivo
Roberto Chiusoli - Sindaco effettivo

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 94

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 95

ERNST & YOUNG

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Massimo D'Azeglio, 34
40123 Bologna

Tel. (+39) 051 278311
Fax (+39) 051 236666
www.ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi dell'art.2409-ter del Codice Civile

Agli Azionisti della
Manutencoop Facility Management S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della Manutencoop Facility Management S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della Manutencoop Facility Management S.p.A. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato della Manutencoop Facility Management S.p.A. al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati della Società.

4. Il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2004 rappresenta il primo bilancio consolidato della Manutencoop Facility Management S.p.A. e pertanto non sono presentati a fini comparativi i valori relativi all'esercizio precedente.

Bologna, 15 aprile 2005

RECONTA ERNST & YOUNG S.p.A.

Alberto Rosa
(Socio)

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00196 Roma - Via G.D. Romagnosi, 18/A
Capitale Sociale € 1.111.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
(vecchio numero R.I. 6697/89 - numero R.E.A. 250904)

Supplemento al numero 2, giugno 2005 di Ambiente

Direttore Claudio Levorato
Direttore Responsabile Marcello Comellini
Redazione Via Poli n. 4 - 40069 Zola Predosa (BO)

Comitato di Redazione
Sara Altomare
Antonella Bagni
Marco Baraldi
Vincenzo Brunetti
Luciano Casadei
Rodolfo Cazzola
Lorenza Chiapparini
Gabriele Dall'Olio
Patrizia Falcinelli
Leon Patrizia Fascetti
Chiara Filippi
Natascia Sgura
Enrico Teglia
Patrizia Tortora
Gianni Tugnoli

Iscrizione Tribunale di Bologna
n. 5273 del 18 giugno 1985
Stampa Futura Press S.r.l., Bologna via Corazza 7/8
Chiuso in tipografia nel luglio 2005
Distribuzione gratuita ai soci della Manutencoop

Realizzazione:
Sinettica - impresa di comunicazione

Immagini:
Fabio Fantuzzi
Archivio Manutencoop

Stampa Galeati Industrie Grafiche Imola - www.galeati.it

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 97

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 98

Finito di stampare

nel mese di luglio 2005 presso Galeati Industrie Grafiche Imola

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 99

61-100 facility 15-07-2005 18:10 Pagina 100