

INTERPORTO DI VADO I.O. SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA TRIESTE, 25 17047 VADO LIGURE (SV)
Codice Fiscale	00989700091
Numero Rea	1049766
P.I.	00989700091
Capitale Sociale Euro	3.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.383	6.306
7) altre	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	4.383	6.306
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	22.797.468	22.866.526
2) impianti e macchinario	921.582	978.587
3) attrezzature industriali e commerciali	56.826	55.283
4) altri beni	63.378	41.993
5) immobilizzazioni in corso e acconti	115.230	197.975
Totale immobilizzazioni materiali	23.954.484	24.140.364
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	8.850	8.850
Totale partecipazioni	8.850	8.850
2) crediti		
b) verso imprese collegate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.000	18.000
Totale crediti verso imprese collegate	18.000	18.000
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.667	6.667
Totale crediti verso altri	6.667	6.667
Totale crediti	24.667	24.667
Totale immobilizzazioni finanziarie	33.517	33.517
Totale immobilizzazioni (B)	23.992.384	24.180.187
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	14.671	17.177
Totale rimanenze	14.671	17.177
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	445.303	471.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	55.575
Totale crediti verso clienti	445.303	527.366
4) verso controllanti		
Totale crediti verso controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	12.071
Totale crediti tributari	0	12.071
5-ter) imposte anticipate	43.849	46.402
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.841	15.442
Totale crediti verso altri	4.841	15.442
Totale crediti	493.993	601.281

IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.187.562	1.293.711
3) danaro e valori in cassa	584	512
Totale disponibilità liquide	1.188.146	1.294.223
Totale attivo circolante (C)	1.696.810	1.912.681
D) Ratei e risconti	120.064	109.512
Totale attivo	25.809.258	26.202.380
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.000.000	3.000.000
IV - Riserva legale	423.360	404.646
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	7.570.261	7.214.696
Versamenti a copertura perdite	100.000	100.000
Totale altre riserve	7.670.261	7.314.696
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	360.417	374.279
Totale patrimonio netto	11.454.038	11.093.621
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	52.690	105.379
Totale fondi per rischi ed oneri	52.690	105.379
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	347.700	330.397
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.484.248	1.484.248
Totale debiti verso soci per finanziamenti	1.484.248	1.484.248
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	454.114	443.871
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.957.840	5.436.136
Totale debiti verso banche	5.411.954	5.880.007
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	314.238	349.452
Totale debiti verso fornitori	314.238	349.452
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.587	26.568
Totale debiti verso controllanti	9.587	26.568
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.209	60.683
Totale debiti tributari	65.209	60.683
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.447	26.630
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	34.447	26.630
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.821	82.473
esigibili oltre l'esercizio successivo	125.941	101.730
Totale altri debiti	216.762	184.203
Totale debiti	7.536.445	8.011.791
E) Ratei e risconti	6.418.385	6.661.192
Totale passivo	25.809.258	26.202.380

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.520.474	3.375.139
5) altri ricavi e proventi		
altri	282.076	295.382
Totale altri ricavi e proventi	282.076	295.382
Totale valore della produzione	3.802.550	3.670.521
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	96.541	83.853
7) per servizi	1.268.066	1.208.395
8) per godimento di beni di terzi	21.884	24.323
9) per il personale		
a) salari e stipendi	404.095	382.766
b) oneri sociali	129.512	122.479
c) trattamento di fine rapporto	34.542	32.649
e) altri costi	5.000	4.400
Totale costi per il personale	573.149	542.294
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.923	2.669
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	859.346	821.902
Totale ammortamenti e svalutazioni	861.269	824.571
14) oneri diversi di gestione	235.710	231.138
Totale costi della produzione	3.056.619	2.914.574
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	745.931	755.947
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	18.666	49.247
Totale proventi diversi dai precedenti	18.666	49.247
Totale altri proventi finanziari	18.666	49.247
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllanti	40.927	54.487
altri	181.739	195.819
Totale interessi e altri oneri finanziari	222.666	250.306
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(204.000)	(201.059)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	541.931	554.888
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	231.650	218.668
imposte relative a esercizi precedenti	-	(1.381)
imposte differite e anticipate	(50.136)	(36.678)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	181.514	180.609
21) Utile (perdita) dell'esercizio	360.417	374.279

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	360.417	374.279
Imposte sul reddito	181.514	180.609
Interessi passivi/(attivi)	204.000	201.059
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.247	3.644
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	747.178	759.591
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	33.273	32.649
Ammortamenti delle immobilizzazioni	861.270	824.571
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	894.543	857.220
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.641.721	1.616.811
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.506	673
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	82.063	65.480
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(52.195)	(132.601)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(10.552)	(307)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(242.807)	(253.043)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	87.966	(22.586)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(133.019)	(342.384)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.508.702	1.274.427
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(157.225)	(159.071)
(Imposte sul reddito pagate)	(235.426)	(192.414)
(Utilizzo dei fondi)	(79.363)	(94.347)
Totale altre rettifiche	(472.014)	(445.832)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.036.688	828.595
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(674.712)	(928.470)
Disinvestimenti	-	3.400
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(5.160)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(674.712)	(930.230)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(468.053)	(509.033)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(468.053)	(509.033)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(106.077)	(610.668)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.293.711	1.903.890
Danaro e valori in cassa	512	1.001
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.294.223	1.904.891
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.187.562	1.293.711

Danaro e valori in cassa	584	512
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.188.146	1.294.223

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è un prospetto contabile che presenta le cause di variazione, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio.

Nel rendiconto finanziario i singoli flussi finanziari sono presentati distintamente nelle seguenti categorie:

- A. attività operativa;
- B. attività di investimento;
- C. attività di finanziamento.

Le categorie di flussi finanziari sono presentate nella sequenza sopra indicata.

Il flusso finanziario dell'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, ovvero rettificando l'utile o la perdita d'esercizio riportato nel conto economico.

La somma algebrica dei flussi finanziari di ciascuna categoria sopraindicata rappresenta la variazione netta (incremento o decremento) delle disponibilità liquide avvenute nel corso dell'esercizio.

La forma di presentazione del rendiconto finanziario è di tipo indiretto.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, non sussistendo incertezze significative a riguardo. Per tale aspetto, si rimanda alle motivazioni riportate nella Relazione sulla Gestione al paragrafo "evoluzione prevedibile della gestione". Il bilancio d'esercizio, redatto in forma ordinaria, è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente nota integrativa. La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per offrire una rappresentazione trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

Controllo contabile Il Bilancio d'esercizio è stato sottoposto a revisione contabile da parte di Baker Tilly Revisa S.p.A., sede di Genova.

Uso di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione a esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa ha effetti solo su tale esercizio, o anche negli esercizi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente sia su quelli futuri.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con quelle dell'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs. 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. In particolare, i principi contabili nazionali sono stati riformulati dall'OIC nella versione emessa il 22 dicembre 2016.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto inclusivo degli oneri accessori o al costo di produzione, comprensivo di tutti i costi di diretta imputazione. Gli importi sono al netto delle quote di ammortamento che, calcolate sistematicamente in misura costante, sono proporzionali alla residua utilità futura.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte anch'esse al costo di acquisto inclusivo degli oneri accessori o al costo di produzione che comprende tutti i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

L'esposizione in bilancio è al netto, se esistenti, dei rispettivi fondi di svalutazione e di ammortamento.

Il processo di ammortamento ha inizio dal momento in cui i beni sono effettivamente disponibili per l'utilizzo; il piano di ammortamento prevede quote costanti in ogni esercizio in base ad aliquote determinate in relazione alla destinazione, alle caratteristiche tecniche ed alla durata economica dei cespiti, tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

Sulla base di una perizia di stima riferita ai valori storici di acquisizione, è stato determinato il valore dei terreni su cui insiste il fabbricato principale nella misura di Euro 1.727.302; detto importo, incorporato dalla voce "Fabbricati" ed

incluso nella voce "Terreni", non viene più ammortizzato a partire dall'esercizio 2006. L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati. Sono esclusi dall'ammortamento i terreni e le opere d'arte, la cui utilità non si esaurisce.

Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti nell'arco dell'esercizio.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria e ricorrente, afferenti cioè all'esercizio in cui sono sostenuti, sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento significativo di produttività o un'estensione della vita utile dei cespiti, sono attribuiti alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo delle stesse.

Le immobilizzazioni materiali nel momento in cui sono destinate all'alienazione sono riclassificate nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale: i canoni dei beni regolati da contratti di leasing sono addebitati al conto economico secondo il principio di competenza, mentre le immobilizzazioni relative vengono iscritte nell'attivo patrimoniale nell'esercizio in cui viene esercitato il diritto di riscatto.

In una apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge, relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

I contributi previsti dalla Legge 240/90 e dalla Legge 413/98 "Interventi dello Stato per la realizzazione di interporti finalizzati al trasporto di merci ed in favore dell'intermodalità", ai fini di una corretta rappresentazione patrimoniale ed economica, vengono imputati al conto economico tra gli "Altri ricavi e proventi" (voce A. 5) gradualmente, in relazione alla dinamica degli ammortamenti relativi agli investimenti realizzati, a fronte dei quali i contributi sono stati percepiti. Per le immobilizzazioni coperte dal finanziamento viene pertanto rispettata in ogni esercizio la correlazione tra il costo, rappresentato dagli ammortamenti, e la quota di contributi in conto impianti, accreditata al conto economico in misura pari agli ammortamenti stessi, secondo l'applicazione del Principio contabile OIC 16. I contributi sono quindi portati indirettamente a riduzione del costo delle immobilizzazioni materiali a cui si riferiscono in quanto imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi" e quindi rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di "risconti passivi".

Partecipazioni e titoli (iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie)

Le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie esposte nel presente Bilancio, sono iscritte al costo storico d'acquisto o di sottoscrizione. Tale costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbirle. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Nel caso in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalla partecipata si rende necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale della partecipata. Il valore originario della partecipazione viene ripristinato negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione effettuata.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante. L'esposizione in bilancio avviene in base al loro presumibile valore di realizzo.

Crediti e Debiti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

I crediti commerciali, con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi, o con interessi significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi ricavi, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo di svalutazione, determinato sulla base delle perdite per inesigibilità ragionevolmente prevedibili con riferimento ai singoli crediti, che vengono esposti al netto. Nella stima del fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per

situazioni di rischio di credito già manifestatesi oppure ritenute probabili sia quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili.

Sia il criterio del costo ammortizzato sia il criterio dell'attualizzazione non sono stati applicati perchè di importo irrilevante.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale, modificato per quanto riguarda i debiti di natura commerciale in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione; viene distinta la quota esigibile entro la chiusura dell'esercizio successivo, da quella esigibile oltre l'esercizio successivo.

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Il criterio del costo ammortizzato è stato utilizzato per tener conto degli oneri di istruttoria del mutuo stipulato nell'anno 2017, calcolando quindi il tasso effettivo.

I debiti per ferie maturate dai dipendenti e per retribuzioni differite, comprensivi di quanto dovuto agli enti previdenziali, sono stanziati sulla base dell'ammontare che si dovrebbe corrispondere nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.

Disponibilità liquide

I depositi bancari e la cassa sono iscritti al loro valore nominale.

Patrimonio Netto

Il capitale sociale, interamente versato, è iscritto al valore nominale delle quote sottoscritte dai Soci. Le riserve sono iscritte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Nella voce ratei e risconti sono state iscritte quote di costi e di ricavi di competenza dell'esercizio, ma esigibili in esercizi successivi e quote di costi e di ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi, secondo il principio della competenza temporale.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del conto economico.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella voce trattamento di fine rapporto è stato iscritto quanto i dipendenti avrebbero diritto a percepire in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del bilancio. Le indennità di anzianità costituenti la suddetta voce, ossia la quota di accantonamento di competenza dell'anno e la rivalutazione annuale del fondo preesistente, sono determinate in conformità alle norme vigenti. Il trattamento di fine rapporto è iscritto nella voce C del passivo ed il relativo accantonamento alla voce B9 del conto economico.

Si segnala che le modifiche apportate alla normativa TFR dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, non hanno avuto nessun impatto sui criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1° gennaio 2007, in quanto, così come previsto dalla stessa normativa, per le aziende che alla data di entrata in vigore della normativa avessero avuto meno di 50 dipendenti, sia le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sia le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007, per i dipendenti che non avessero già optato per la destinazione a forme di previdenza complementare, continueranno a rimanere in azienda.

Competenza dei ricavi e dei costi

I ricavi per la vendita di beni sono rilevati quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà, assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti alla loro ultimazione e/o maturazione.

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Gli interessi attivi e passivi e gli altri ricavi e costi sono rilevati ed esposti in Bilancio secondo il principio della corretta imputazione temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sono iscritte sulla base del reddito imponibile determinato in conformità alle disposizioni vigenti.

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori iscritti in Bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

In particolare, le imposte differite attive sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le imposte differite passive sono iscritte qualora esistano probabilità che il relativo debito insorga.

Le imposte differite attive sono iscritte nella voce dell'attivo circolante C II 4-ter "Imposte anticipate", mentre le imposte differite passive sono iscritte al passivo nei Fondi per rischi ed oneri B 2) Fondi per imposte anche differite.

Altre informazioni

Si precisa infine che non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 del Codice Civile.

Nota integrativa, attivo

Si riporta nel seguito una dettagliata descrizione delle voci che compongono lo stato patrimoniale attivo al 31 dicembre 2025.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Per la voce in oggetto è stato predisposto un apposito prospetto di movimentazione che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio. Qualora presenti è indicato, nella specifica nota di commento, l'ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, distintamente per ogni voce.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La voce immobilizzazioni immateriali ammonta complessivamente ad Euro 4.383 al 31 dicembre 2025 (Euro 6.306 al 31 dicembre 2024). La voce concessioni, diritti e marchi non ha subito incrementi e a tale voce sono stati applicati ammortamenti pari ad Euro 1.923, calcolati su di un periodo di 3 esercizi, ritenuto rispondente alla possibilità di utilizzo di tali immobilizzazioni.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	76.226	426.249	502.475
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(69.920)	(426.249)	(496.169)
Valore di bilancio	6.306	0	6.306
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	1.923	-	1.923
Totale variazioni	(1.923)	-	(1.923)
Valore di fine esercizio			
Costo	76.226	426.249	502.475
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(71.843)	(426.249)	(498.092)
Valore di bilancio	4.383	0	4.383

Immobilizzazioni materiali

Per la voce in oggetto è stato predisposto un apposito prospetto di movimentazione che indica per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, le variazioni intercorse nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Rientrano in tale voce dell'attivo i beni di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della Società. Il riferirsi a fattori e condizioni durature non è caratteristica intrinseca ai beni come tali, bensì alla loro destinazione. Essi sono normalmente impiegati come strumenti di produzione del reddito della gestione caratteristica e non sono, quindi, destinati alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti della Società. Gli ammortamenti ordinari, evidenziati nell'apposito prospetto, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali. Le aliquote applicate sono le seguenti:
Fabbricati Industriali: 2% - 4%
Costruzioni Leggere: 10%
Impianti generici: dal 5% al 12,5%

Impianti frigoriferi: 7,5% - 12,5%
 Impianto lavorazione miele: 7,5%
 Altri impianti e macchinari: 10%
 Mezzi di sollevamento: dal 7,5% al 20%
 Attrezzature per segnaletica, viabilità: 12%
 Attrezzature per la movimentazione: 10%
 Altre Attrezzature: 12%
 Estintori secondo la vita utile
 Automezzi: 20%
 Macchine Elettroniche Ufficio: 20%
 Telefoni Cellulari e Mobili: 20%
 Mobili e Arredi: 12%

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	36.326.230	5.964.256	327.768	153.787	197.975	42.970.016
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(13.459.704)	(4.985.669)	(272.485)	(111.794)	-	(18.829.652)
Valore di bilancio	22.866.526	978.587	55.283	41.993	197.975	24.140.364
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	155.803	41.004	10.639	33.430	433.837	674.713
Riclassifiche (del valore di bilancio)	490.422	26.160	-	-	(516.582)	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	30.700	6.580	1.020	-	38.300
Ammortamento dell'esercizio	715.283	122.994	9.096	11.973	-	859.346
Altre variazioni	-	29.525	6.580	948	-	37.053
Totale variazioni	(69.058)	(57.005)	1.543	21.385	(82.745)	(185.880)
Valore di fine esercizio						
Costo	36.972.455	6.000.720	331.827	186.197	115.230	43.606.429
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(14.174.987)	(5.079.138)	(275.001)	(122.819)	-	(19.651.945)
Valore di bilancio	22.797.468	921.582	56.826	63.378	115.230	23.954.484

Le variazioni dell'esercizio hanno riguardato:

1) TERRENI E FABBRICATI

L'incremento di Euro 646.225 riguarda i seguenti interventi:

a) Rimozione amianto con pannellature laterali in cemento armato Mag. nn. 9, 10, 11, 12 per Euro 136.104; b) rifacimento facciate laterali magazzino principale per un totale di Euro 75.820; c) Nuova canale per regimazione acque piovane per Euro 7.725 (di cui 1.725 derivante da imm in corso ed acconti); d) opere edili ristrutturazione spogliatoi e locali di ristoro (mag. nn 7 e 10) per Euro 5.720; e) opere edili inerenti la realizzazione di una pensilina fotovoltaica a copertura del parcheggio antistante la palazzina uffici per Euro 77.380 (di cui Euro 71.660 intervento dell'anno precedente stornato dalle immobilizzazioni in corso ed acconti); f) lavori di ripristino porzione piazzale angolo mag. 1 per Euro 37.100; g) manutenzione straordinaria asfaltatura piazzale antistante il magazzino 8 per Euro 277.877; h) fornitura cancelli a libro per delimitazione piazzale magazzino 8 per Euro 15.000; i) barriere stradali di sicurezza per delimitazione area parcheggi per Euro 13.500.

2) IMPIANTI E MACCHINARI L'incremento di Euro 67.164 riguarda i seguenti principali interventi: a) ripristino impianto di MT/BT cabina magazzino 10 per Euro 26.000; b) impianto per pensilina fotovoltaica per Euro 26.160 (di cui Euro 8.880 relativo all'esercizio precedente e stornato da immobilizzazioni in corso ed acconti); c) serbatoio aria compressa, boiler in titanio e impianto di climatizzazione per Euro 9.204; d) pesa a ponte modulare per Euro 4.700; e) serbatoio per Adblue in polietilene per Euro 1.100.

3) ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

L'incremento di Euro 10.639 riguarda la fornitura e l'installazione di insegne luminose per Euro 6.750, una bilancia per Euro 2.950 oltre ad attrezzature di officina per Euro 939.

4) ALTRI BENI

L'incremento di Euro 33.430 riguarda principalmente l'acquisto di un autoveicolo Fiat Ducato necessario per le attività logistiche per Euro 30.298 oltre a macchine elettroniche per uffici per Euro 3.132.

5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO La voce è pari a Euro 115.230 e riguarda l'acconto per la progettazione dello spostamento delle attuali due cabine elettriche per Euro 115.230 (relativo all'anno 2023).

Operazioni di locazione finanziaria

La Società ha in essere 2 contratti di locazione finanziaria nel seguito dettagliati: a) contratto relativo all'acquisto dell'autovettura aziendale data in benefit, stipulato ad ottobre 2025, la cui rata mensile ammonta ad Euro 215,88 e a Euro 145,99 per servizi accessori, il tasso di riferimento è pari a 5,49% e la durata è pari a 60 mesi; il prezzo di acquisto del bene è pari a Euro 23.627, con un anticipo pari a Euro 3.504, con possibilità di riscatto per Euro 11.467; b) contratto relativo all'acquisto di un carrello elevatore da 30 quintali del valore di Euro 37.000, stipulato a settembre 2021, con un anticipo pari a Euro 7.400, durata 60 mesi ad un tasso applicato dell'1,323%. Le operazioni di locazione finanziaria sono contabilizzate secondo i disposti della normativa civilistico-fiscale vigente: questi prevedono la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione maturati nell'esercizio di competenza, pari ad Euro 11.554. Per contro, l'adozione della metodologia finanziaria, prevista dai principi contabili internazionali, avrebbe comportato la contabilizzazione in ciascun esercizio degli interessi sul capitale finanziato e delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo e del residuo debito nel passivo.

Se la Società avesse adottato la citata metodologia finanziaria, in ossequio all'art. 2427 n. 22 del Codice Civile, il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 sarebbe risultato pari ad Euro 286.043 al netto dell'effetto fiscale teorico.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	68.972
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	47.552
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	26.868
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	9.015

Immobilizzazioni finanziarie

La Società detiene, al 31 dicembre 2025, immobilizzazioni finanziarie per complessivi Euro 33.517 (pari valore al 31.12.2024).

Tale voce risulta costituita da partecipazioni in altre imprese per Euro 8.850 e corrisponde alla partecipazione nell'Interporto di Rovigo. La voce "altri crediti" è costituita da depositi cauzionali, pari ad Euro 6.667 e da crediti verso ex imprese collegate per Euro 18.000.

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

Non vi sono state variazioni, nel corso dell'esercizio, con riguardo alle partecipazioni in società controllate, collegate, imprese sottoposte al controllo della/e controllante/i, altre imprese e titoli, come da prospetto di movimentazione sotto riportato:

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	8.850	8.850
Valore di bilancio	8.850	8.850
Valore di fine esercizio		
Costo	8.850	8.850
Valore di bilancio	8.850	8.850

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Non vi sono state variazioni, nel corso dell'esercizio, con riguardo ai crediti finanziari immobilizzati come indicato nel prospetto che segue:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	18.000	18.000	18.000
Crediti immobilizzati verso altri	6.667	6.667	6.667
Totale crediti immobilizzati	24.667	24.667	24.667

Attivo circolante

Per la voce in oggetto, pari ad Euro 1.696.810 al 31 dicembre 2025 (Euro 1.912.681 al 31.12.2024) sono stati predisposti appositi prospetti di dettaglio, riportati nelle pagine seguenti, che evidenziano la natura delle singole voci e la relativa movimentazione di periodo.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino, pari ad Euro 14.671, riguardano costi relativi al gasolio, alle materie di consumo ed imballaggio relative alle attività di break bulk e di logistica.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	17.177	(2.506)	14.671
Totale rimanenze	17.177	(2.506)	14.671

Crediti iscritti nell'attivo circolante

La voce crediti dell'attivo circolante ammonta complessivamente ad Euro 493.993 al 31 dicembre 2025 (Euro 601.281 al 31.12.2024) e comprende: "crediti commerciali verso clienti terzi" pari ad Euro 445.303 (Euro 527.366 al 31.12.2024) - al netto di un fondo svalutazione crediti pari ad Euro 116.464 utilizzato per Euro 10.703 causa messa a perdita di un Cliente insolvente per una fattura risalente al 2024; "crediti tributari" pari a zero (Euro 12.071 al 31.12.2024); "imposte anticipate" pari ad Euro 43.849 (Euro 46.402 al 31.12.2024), ridotte per il rilascio della relativa quota di svalutazione del credito di cui sopra; "altri crediti" pari ad Euro 4.841 (Euro 15.442 al 31.12.2024).

I crediti commerciali verso clienti sono relativi principalmente a crediti derivanti da rapporti di locazione oltre che a crediti derivanti da prestazioni di servizi logistici e si riferiscono a clienti nazionali.

Il “Fondo Svalutazione Crediti” è pari ad Euro 116.464.

Ai sensi dei paragrafi 33 e 35 dell’OIC 15 non viene applicato il criterio del valore attualizzato in quanto i crediti commerciali, con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi, ed i relativi ricavi, se fossero rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse del 4%, ritenuto un tasso rappresentativo di mercato, ne deriverebbe una differenza non rilevante tra il valore a bilancio e il valore attualizzato pertanto non viene effettuato tale calcolo.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Le variazioni più significative intervenute nel corso dell'esercizio con riguardo ai crediti iscritti nell'attivo circolante sono riportate nell'apposito successivo prospetto di movimentazione:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	527.366	(82.063)	445.303	445.303
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	12.071	(12.071)	0	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	46.402	(2.553)	43.849	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	15.442	(10.601)	4.841	4.841
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	601.281	(107.288)	493.993	450.144

La diminuzione dei crediti verso clienti rispetto all'esercizio precedente, pari ad Euro 82.063, è dovuta principalmente all'incasso della 3° rata del concordato preventivo di un cliente Conduttore e alla maggiore puntualità nei pagamenti dei principali Affittuari. Il credito per imposte anticipate (conteggiate con riferimento alle differenze temporanee deducibili), è pari ad Euro 43.849.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono diminuite rispetto allo scorso esercizio perché, in parte, utilizzate per la realizzazione degli investimenti e comprendono conti correnti bancari attivi per Euro 1.187.562 e cassa per Euro 584.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.293.711	(106.149)	1.187.562
Denaro e altri valori in cassa	512	72	584
Totale disponibilità liquide	1.294.223	(106.077)	1.188.146

Per maggiori dettagli sulle variazioni delle disponibilità liquide, si rimanda al prospetto di rendiconto finanziario redatto con il metodo del costo indiretto.

Ratei e risconti attivi

La voce in oggetto comprende: risconti attivi per Euro 120.064 (Euro 109.512 al 31.12.2024) dovuti ai costi relativi all'imposta di registro, ad assicurazioni varie, alla commissione su fideiussione relativa alla Convenzione stipulata tra la Società, il Comune di Vado Ligure e l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale il 17.09.2018, ai maxicanoni relativi ai due contratti di locazione finanziaria oggetto di commento nelle pagine precedenti, ad altri costi di competenza di esercizi successivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	109.512	10.552	120.064
Totale ratei e risconti attivi	109.512	10.552	120.064

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura si riportano di seguito i commenti alle principali voci del patrimonio netto e delle passività come da prospetto sottoindicato.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	3.000.000	-		3.000.000
Riserva legale	404.646	18.714		423.360
Altre riserve				
Riserva straordinaria	7.214.696	355.565		7.570.261
Versamenti a copertura perdite	100.000	-		100.000
Totale altre riserve	7.314.696	355.565		7.670.261
Utile (perdita) dell'esercizio	374.279	(374.279)	360.417	360.417
Totale patrimonio netto	11.093.621	0	360.417	11.454.038

CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale, pari ad Euro 3.000.000, interamente sottoscritto e versato, è costituito da 5.769.231 azioni del valore nominale di Euro 0,52 cadauna ed è così composto:

- Autostrada dei Fiori, n. azioni sottoscritte 1.615.384, pari ad Euro 840.000.
- Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, n. azioni sottoscritte 4.153.847, pari ad Euro 2.160.000.

RISERVA LEGALE

La riserva legale, costituita per destinazione degli utili degli esercizi 2006 - 2012, 2014, 2016 -2024 ammonta ad Euro 423.360.

ALTRE RISERVE

La riserva in c/copertura perdite future, pari ad Euro 100.000, costituita come da delibera dell'Assemblea Straordinaria del 6 dicembre 2006, è disponibile a copertura di perdite future, ed è invarita rispetto all'esercizio precedente.

La riserva straordinaria, costituita per destinazione degli utili degli esercizi 2006 - 2012, 2014, 2016 - 2024, ammonta ad Euro 7.670.261.

UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO

L'esercizio 2025 si è concluso con un Utile pari ad Euro 360.417.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.000.000	versamento soci		-
Riserva legale	423.360	utile	B	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	7.570.261		A, B, C	7.214.696

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Versamenti a copertura perdite	100.000		A,B	100.000
Totale altre riserve	7.670.261			-
Totale	11.093.621			-

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

Al 31 dicembre 2025 il Fondo per rischi ed oneri, composto dal Fondo imposte differite, ammonta ad Euro 52.690 (Euro 105.379 al 31.12.2024), come da successiva tabella:

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	105.379	105.379
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	52.689	52.689
Totale variazioni	(52.689)	(52.689)
Valore di fine esercizio	52.690	52.690

L'utilizzo del fondo imposte differite, pari a Euro 52.689, rappresenta l'impiego di quota delle suddette imposte rilevate nell'esercizio 2022, pari ad Euro 210.759, originate dalla plusvalenza ripresa a tassazione negli esercizi successivi al primo e quindi fino al 31.12.2026.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, al 31 dicembre 2025, è pari ad Euro 347.700 (Euro 330.397 al 31.12.2024), determinato conformemente a quanto previsto dell'art. 2120 c.c., evidenzia le seguenti movimentazioni, dovute all'accantonamento di competenza e all'utilizzo causa dimissioni volontarie di un addetto operativo, poi sostituito in corso d'anno:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	330.397
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.542
Utilizzo nell'esercizio	15.970
Altre variazioni	(1.269)
Totale variazioni	17.303
Valore di fine esercizio	347.700

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio 2025 si rilevano gli accantonamenti previsti per legge, pari ad Euro 33.273 al netto dell'imposta sostitutiva, e l'utilizzo per dimissioni volontarie di una unità operativa pari a Euro 15.970.

Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale.

Variazioni e scadenza dei debiti

Commentiamo di seguito la composizione, la scadenza ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono tale raggruppamento.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	1.484.248	-	1.484.248	-	1.484.248	1.484.248
Debiti verso banche	5.880.007	(468.053)	5.411.954	454.114	4.957.840	2.998.984
Debiti verso fornitori	349.452	(35.214)	314.238	314.238	-	-
Debiti verso controllanti	26.568	(16.981)	9.587	9.587	-	-
Debiti tributari	60.683	4.526	65.209	65.209	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.630	7.817	34.447	34.447	-	-
Altri debiti	184.203	32.559	216.762	90.821	125.941	-
Totale debiti	8.011.791	(475.346)	7.536.445	968.416	6.568.029	4.483.232

Il totale debito al 31.12.2025 ammonta ad Euro 7.536.445 (Euro 8.011.791 al 31.12.2024) ed è così composto: • debito verso soci per finanziamenti, pari ad Euro 1.484.248, invariato rispetto al precedente esercizio.

• debiti verso banche a medio/lungo termine, pari ad Euro 5.411.954 (Euro 5.880.007 al 31.12.2024) si riferiscono ai sottodocati mutui di lungo periodo:

Mutuo chirografario con Banca BPer (ex Carige spa), durata quindici anni, assistito da ipoteca per Euro 8.000.000. Il finanziamento è rimborsabile in 30 rate semestrali posticipate a partire dal 30.06.2020. Nel corso dell'esercizio sono stati rimborsate rate in quota capitale pari ad Euro 252.216 mentre gli interessi di competenza, pari a Euro 113.014, conteggiati con il metodo del costo ammortizzato, sono stati iscritti a conto economico e il debito residuo ammonta ad Euro 2.498.071. Il tasso d'interesse è pari alla metà del tasso medio del mese Euribor 6 mesi (se negativo pari a zero) più spread pari a 1,75% (ad inizio contratto lo spread era stato fissato al 2,35%).

Finanziamento di m/l periodo per Euro 3.500.000 con la Banca di Desio (ex Banco di Sardegna), durata 15 anni, assistito da ipoteca per Euro 7.000.000, in preammortamento fino al 31/03/2023. Il finanziamento è rimborsabile in 60 rate trimestrali posticipate a partire dal 01.04.2023. Nel corso dell'esercizio sono stati rimborsate rate, in quota capitale, pari ad Euro 215.838 mentre gli interessi di competenza sono stati iscritti a conto economico e il debito residuo ammonta ad Euro 2.913.883. Il tasso d'interesse è fisso ed è pari a 1,45%.

• debiti verso fornitori, relativa ad operazioni di carattere commerciale con normali termini di pagamento, tutte con scadenza entro l'anno, pari ad Euro 314.238 (Euro 349.452 al 31.12.2024). Per tali debiti la Società non ha pertanto utilizzato il metodo di valutazione del costo ammortizzato. La flessione negativa di tale voce è pari ad Euro 35.214.

• debiti vs controllanti pari ad Euro 9.587 (Euro 26.568 al 31.12.2024) si riferisce al debito finanziario verso la controllante Autorità di Sistema Portuale per gli interessi trimestrali di cui al finanziamento soci. • debiti tributari, pari ad Euro 65.209 (Euro 60.683 al 31.12.2024), si riferisce alle ritenute verso dipendenti, verso professionisti e verso i componenti del Consiglio di Amministrazione per Euro 32.154 pagate nel mese di gennaio 2026, al debito per IRES per Euro 18.644, al debito per IRAP per Euro 429 e al debito per IVA pari a Euro 13.982.

• debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale" pari ad Euro 34.447 (Euro 26.630 al 31.12.2024) è costituita dai contributi da versare all'INPS, all'INAIL, ai fondi di previdenza integrativa, per i dipendenti e i componenti del CDA, versati nel mese di gennaio 2026.

• altri debiti pari ad Euro 216.762 (Euro 184.203 al 31.12.2024) si riferisce principalmente a: depositi cauzionali per Euro 125.941, aumentati di 25 mila euro circa rispetto allo scorso esercizio e a debiti verso dipendenti per la 13° e la mensilità di dicembre, ferie e rol maturate e non godute, nonché relativi contributi per Euro 58.703, praticamente invariato rispetto allo scorso esercizio.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Il finanziamento soci, pari ad Euro 1.484.248, si riferisce ad un finanziamento, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 novembre 2012, fruttifero di interessi e rinegoziato a fine anno 2015; il tasso è pari all'Euribor a 3 mesi più lo spread al 2%.

I finanziamenti effettuati dai soci, ed iscritti alla voce D.3) del passivo dello Stato Patrimoniale, sono stati concessi al solo fine di evitare il più oneroso ricorso ad altre forme di finanziamento esterne alla compagine societaria e non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Ratei e risconti passivi

A norma dell'art. 2424 bis c. 6 del codice civile, trattasi di costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. La voce accoglie risconti passivi al 31 dicembre 2025 per Euro 6.418.385 (Euro 6.661.192 al 31.12.24), ed è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	6.661.192	(242.807)	6.418.385
Totale ratei e risconti passivi	6.661.192	(242.807)	6.418.385

Il decremento rispetto all'anno 2024 è pari ad Euro 242.807.

I risconti passivi riguardano principalmente le quote di contributi spettanti ai sensi delle cd Leggi sugli interporti pari a Euro 1.889.264 (Legge n. 240/90) e a Euro 4.506.135 (Legge 413/98), nonché i canoni di locazione anticipati di uffici e di aree di magazzino pari ad Euro 22.986.

Nota integrativa, conto economico

Prima di procedere all'analisi delle singole voci, si fa presente che i commenti sull'andamento generale dei costi e dei ricavi sono esposti, a norma del comma 1 dell'art. 2428, nei commenti alla Relazione sulla gestione.

Valore della produzione

I ricavi di vendita e di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica per Euro 3.520.474 (Euro 3.375.139 nel 2024) sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi e sono superiori rispetto allo scorso esercizio per Euro 145.335.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni	2.906.107
Attività logistica	614.367
Totale	3.520.474

Tale voce è composta da:

- ricavi di locazione e accessori per Euro 2.906.107 (Euro 2.807.776 nel 2024). L' incremento è principalmente dovuto alla positività dell'andamento delle variazioni ISTAT nel primo semestre dell'esercizio;
- ricavi di logistica per Euro 614.367 (Euro 567.363 nel 2024); tale voce ha subito una variazione positiva causa aumento dei traffici, specialmente nell'area operativa del rizzaggio e della logistica.

Nella voce "altri ricavi e proventi", pari ad Euro 282.076 (Euro 295.382 nel 2024) gli importi più significativi sono rappresentati dai contributi in conto impianti, per complessivi Euro pari a 252.936, imputati all'esercizio e commisurati in modo sistematico agli ammortamenti di competenza, relativi agli investimenti a fronte dei quali i contributi sono stati percepiti.

Costi della produzione

I Costi della produzione ammontano ad Euro 3.056.619 (Euro 2.914.574 nel 2024).

La voce B6) accoglie i costi per materie prime, sussidiarie e di consumo, rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, ed è pari ad Euro 96.541 (Euro 83.853 nel 2024).

La voce B7) accoglie i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, è pari ad Euro 1.268.066 (Euro 1.208.395 nel 2024) e si compone principalmente delle seguenti voci:

- servizi di facchinaggio, lavorazioni e manutenzioni per Euro 139.065 (Euro 146.087 nel 2024);
- servizi di assicurazione per Euro 75.835 (Euro 72.490 nel 2024), aumentati per i nuovi premi per rischi catastrofali;
- servizi di spese commerciali (pubblicitarie, rappresentanza) per Euro 6.747 (Euro 8.244 nel 2024)
- servizi di consulenze tecniche, legali, fiscali, amministrative, commerciali e revisione contabile per Euro 80.292 (Euro 90.091 nel 2024) inferiori rispetto all'esercizio precedente;
- servizi eseguiti da banche ed imprese finanziarie, diversi dagli oneri finanziari veri e propri per Euro 7.715 (Euro 11.297 nel 2024), la variazione è dovuta al parziale svincolo di una fidejussione bancaria con conseguente decremento degli oneri di commissioni;
- servizi per utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono e servizio di depurazione) per Euro 686.071 (Euro 617.690 nel 2024) riaddebitate ai Conduttori secondo i loro consumi del servizio di energia elettrica, gas e acqua ed aumentate a causa dell'aumento dei costi relativi all'energia e al servizio idrico;
- compensi agli organi sociali per Euro 107.341 praticamente invariato rispetto allo scorso esercizio;
- spese varie (guardianaggio, pulizie, sicurezza) per Euro 101.285 superiori rispetto all'esercizio precedente per il servizio di sicurezza e di manutenzione accidentale oggetto di risarcimento assicurativo (Euro 82.371 nel 2024);
- servizi di trasporto per Euro 63.717 (Euro 72.417 nel 2024) diminuito causa una migliore gestione dei traffici.

La voce B8), pari ad Euro 21.884 (Euro 24.323 nel 2024) accoglie i costi per il godimento di beni di terzi e, come commentato nelle pagine precedenti, riguarda i contratti di leasing relativi all'autovettura aziendale data in benefit (Euro 4.468) e al carrello elevatore (Euro 7.086), nonché costi di noleggio di attrezzature varie per Euro 10.330.

La voce B9), pari ad Euro 573.149, (Euro 542.294 nel 2024) accoglie i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per il personale dipendente e ha subito un incremento rispetto allo scorso esercizio per gli aumenti del CCNL.

Il costo del personale include i ratei di quattordicesima calcolati su sei mensilità, l'accantonamento effettuato per ferie e permessi maturati ma non usufruiti dal personale, l'accantonamento al TFR; tutti gli importi sono comprensivi degli

oneri sociali a carico della Società.

La voce B10) accoglie per Euro 861.269 (Euro 824.571 nel 2024) gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, aumentata causa messa in funzione di interventi manutentivi migliorativi relativi all'asset patrimoniale.

La voce B14 “oneri diversi di gestione” è pari ad Euro 235.710 (Euro 231.138 nel 2024) ed accoglie imposte varie (imposta di registro, tasse automobilistiche, IMU, TASI) per Euro 210.003, minusvalenze per vendite beni ammortizzabili per Euro 1.247 e quote associative per Euro 14.437.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	157.225
Altri	65.441
Totale	222.666

I proventi e gli oneri finanziari netti presentano un saldo negativo pari ad Euro 204.000 (saldo negativo pari ad Euro 201.059 nel 2024) aumentato causa il minor valore degli interessi attivi.

Gli oneri finanziari includono sia gli interessi passivi verso soci pari a Euro 64.258, diminuiti rispetto allo scorso esercizio per un minor euribor, sia gli interessi passivi verso banche per finanziamenti a m/l termine pari a Euro 157.225 (Euro 163.583 nel 2024).

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

Le imposte sono state calcolate in base alla normativa tributaria vigente e rappresentano l'ammontare dei tributi di competenza dell'esercizio al quale si riferisce il bilancio.

Esse ammontano complessivamente ad Euro 181.514 (Euro 180.609 nel 2024) e sono relative a:

IRES per Euro 190.065, IRAP per Euro 41.585, Imposte anticipate per Euro 2.554 e Imposte differite per Euro 52.690 (positive).

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	2.554
Totale differenze temporanee imponibili	658.621
Differenze temporanee nette	656.067
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	58.977
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(50.135)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	8.842

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
pagamento associazioni	1.750	62	1.812	24,00%	15
svalutazione crediti	127.168	(10.704)	116.464	24,00%	(2.569)

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
plusvalenza	439.082	(219.540)	219.542	24,00%	52.690

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La dinamica dei flussi finanziari è riassumibile come segue:

- il flusso finanziario dell'attività operativa è pari ad Euro 1.036.688, in aumento di Euro 208.094 rispetto all'anno precedente, variazione dovuta contestualmente alla riduzione dei debiti verso fornitori, alla riduzione dei crediti verso clienti, nonché alla variazione di altre poste del capitale circolante netto;
- il flusso monetario generato dalle attività di investimento/disinvestimento è negativo, è pari ad Euro 674.712 ed è inferiore rispetto allo scorso esercizio;
- il flusso finanziario generato dalle attività di finanziamento è stato pari ad Euro - 468.053 dovuto al rimborso dei mutui. A seguito quindi di quanto sopra, si è avuto una diminuzione delle disponibilità liquide per un valore pari ad Euro 106.077.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore della logistica, trasporto merci e spedizione, rinnovato in data 6 dicembre 2024. Il numero medio dei dipendenti dell'esercizio 2025, ripartito per categoria, è quello riportato nella successiva tabella ed è invariato rispetto allo scorso esercizio.

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	2
Operai	7
Totale Dipendenti	11

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	81.861	25.480

Nell'esercizio 2025 sono stati rilevati per competenza compensi agli Amministratori ed ai Sindaci per Euro 107.341 ripartiti come segue:

- Euro 70.570 agli Amministratori oltre contributi di legge pari ad Euro 11.291;
- Euro 24.500 ai Sindaci oltre contributi di legge pari ad Euro 980.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.000
Altri servizi di verifica svolti	2.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	12.000

Il corrispettivo complessivo per la revisione legale del bilancio al 31.12.2025 è accertato per Euro 12.000.

Nello schema sopra riportato, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 2427 del codice civile, si evidenziano l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali, l'importo totale dei corrispettivi di competenza per gli altri servizi di verifica svolti e l'importo totale dei corrispettivi di competenza per altri servizi diversi dalla revisione contabile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di fidejussioni rilasciate da Istituti di credito o da primarie Compagnie assicurative nell'interesse della Società e sono diminuite rispetto allo scorso esercizio per parziali svincoli in corso d'anno.

	Importo
Garanzie	1.162.684
di cui reali	1.162.184

Nel dettaglio le garanzie sono sotto riportate:

Garanzia a favore del Comune di Vado Ligure Euro 128.038

Garanzia a favore Trenitalia S.p.A. Euro 61.646

Garanzia a favore del MISE Euro 100.000

Garanzia a favore Agenzia Dogane dep. doganale Euro 816.000 Garanzia a favore Agenzia Dogane Temporanea

Custodia Euro 51.000 Garanzia a favore Agenzia Dogane Luogo Approvato Euro 6.000.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La Società non ha realizzato operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La Società non ha sottoscritto accordi non risultanti dallo stato patrimoniale che possano avere un impatto significativo sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato economico.

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

Si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla gestione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

La destinazione dell'Utile dell'esercizio 2025, pari ad Euro 360.417 sarà oggetto di proposta nella Relazione sulla Gestione.

Nota integrativa, parte finale

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

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Gian Luigi Miazza dichiara che il documento informatico in formato XBRL, contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la presente Nota integrativa in formato PDF/A-1, sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la Società.