

Crediti v/altri esigibili entro esercizio successivo		
	2007	2006
credito per fondo spese	0	325
credito per interessi attivi da liquidare	5.407	0
fornitori saldo dare	3.485	0
Totale	8.892	325

C IV. DISPONIBILITÀ LIQUIDE (complessivamente Euro 588.787)

Esse rappresentano per il loro effettivo importo i saldi attivi dei conti bancari ed il denaro in cassa al 31/12/2007 i quali ammontano rispettivamente ad Euro 587.386 e ad Euro 1.401.

Nel bilancio dell'esercizio precedente fra le disponibilità liquide era iscritto unicamente il saldo attivo del conto corrente bancario della Società pari ad €. 933.871.

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI (Euro 86.509)

I risconti attivi sono per la gran parte relativi all'imposta di registro pagata a fine Dicembre 2006 per la concessione ventennale di un'area demaniale.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO (complessivamente Euro 1.085.059)

Valore iscritto al 31/12/2007: €. 1.085.059

Valore iscritto al 31/12/2006: €. 1.056.984

Variazione dell'esercizio: €. 28.075

Il capitale sociale al 31/12/2007 ammonta ad Euro 110.000 e risulta interamente versato.

Il capitale sociale è suddiviso in quote ai sensi dell'art. 2468 C.C.

La composizione del patrimonio netto viene dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	31/12/2007
Capitale	€. 110.000
Riserva legale	€. 6.984
Riserva Conto Futuro Aumento Capitale Sociale	€. 940.000
Totale	€. 1.056.984

Nel corso dell'esercizio 2007 sono intervenute le seguenti movimentazioni nelle voci di patrimonio netto:

Patrimonio netto	31/12/2006	Variaz. +	variaz. -	31/12/2007
Capitale sociale	110.000	-	-	110.000
Riserva Legale	-	6.984	-	6.984
Altre Riseve:				
- Ris. c/aumento capitale sociale	940.000	-	-	940.000
- Ris. Arrotond. all'unità di Euro	-	-	-	-
Utile (perdita) esercizio portato a nuovo	-	-	-	-
Utile (perdita) esercizio	6.984	28.075	6.984	28.075
Totali	1.056.984	35.059	6.984	1.085.059

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto rispetto ai valori risultanti nell'esercizio precedente si riferiscono all'incremento di Euro 6.984 della Riserva legale a seguito dell'accantonamento dell'utile conseguito nell'esercizio precedente di pari importo.

Con riferimento a quanto richiesto dall'art. 2427 punto 7-bis) del Codice Civile, che prevede l'indicazione analitica delle voci di patrimonio netto, con specificazione in appositi prospetti della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione in precedenti esercizi, si fa rinvio all'allegato n. 3.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI (Euro 0)

Nel corso dell'esercizio non sono stati accantonati fondi per rischi ed oneri.

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO (Euro 2.666)

Il fondo di fine rapporto di lavoro subordinato è stato calcolato in conformità all'art. 2120 del Codice Civile ed ai contratti collettivi di lavoro.

L'importo accantonato corrisponde a quanto dovuto a ciascun dipendente se il rapporto fosse cessato al 31/12/2007.

Nel corso del 2007 il fondo TFR ha subito la seguente evoluzione:

consistenza al 01/01/2007		€.	zero
- decrementi ed indennità liquidate	(-)	€.	zero
- incrementi ed accantonamenti effettuati al 31/12/07	(+)	€.	<u>2.666</u>
consistenza al 31/12/2007		€.	2.666

D. 7) Debiti verso fornitori (esigibili entro l'esercizio successivo: (Euro 189.616)

I debiti verso fornitori, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

Debiti verso fornitori		
	2007	2006
fornitori	138.910	0
fatture da ricevere	50.706	2.070
Totale	189.616	2.070

D. 11) Debiti v/controllanti (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 515.058)

I debiti v/controllanti risultano essere costituiti dal debito v/ Autorità Portuale di Ancona per Euro 506.808 relativo alla parte di canone variabile di concessione governativa inerente alla gestione dell'area e degli immobili ex Tubimar siti nel Porto di Ancona e per Euro 8.250 rappresentante la quota del premio assicurativo che la Società dovrà rimborsare all'Autorità Portuale di Ancona per la copertura del rischio incendio del complesso Sape (ex Tubimar).

D. 12) Debiti tributari (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 47.621)

I debiti tributari, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

Debiti tributari		
	2007	2006
Erario c/ritenute passive compensi	5.140	0
Erario c/ritenute passive su retribuzioni	1.170	0
Ires corrente	37.294	0
Irap corrente	4.017	0
Totale	47.621	0

D. 13) Debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.418)

I debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

Debiti v/istituti previdenziali e di sicurezza sociale		
	2007	2006
debiti v/Inps	976	0
debiti v/Inail	516	0
debiti v/Inps su compensi collaboratori	1.926	0
Totale	3.418	0

D. 14) Altri debiti (esigibili entro l'esercizio successivo: Euro 3.225)

I debiti diversi, tutti con scadenza entro l'esercizio successivo, risultano così costituiti:

Altri debiti		
	2007	2006
debiti v/dipendenti per retribuzioni	2.393	0
debiti vari	814	0
oneri bancari da liquidare	18	0
Totale	3.225	0

E) RATEI E RISCOINTI PASSIVI (Euro 2.499)

I ratei passivi si riferiscono prevalentemente al valore delle quattordicesime, ferie e permessi dei dipendenti maturati e non ancora fruiti alla data di chiusura dell'esercizio.

Altre informazioni:

In conformità all'art. 2497-bis del Codice Civile si riporta un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio (31/12/2006) dell'Autorità Portuale di Ancona che esercita sulla Società Holding Porto Ancona Srl attività di direzione e coordinamento.

Bilancio al 31/12/2006		
STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) Cred. Vs soci per vers.ancora dovuti	0,00	
B) Immobilizzazioni	€ 125.853.592,64	
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 1.912.297,76	
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>	€ 122.891.294,88	
<i>III. Immobilizzazioni finanziarie</i>	€ 1.050.000,00	
C) Attivo Circolante	€ 122.901.604,01	
<i>II. Crediti e residui attivi</i>	€ 80.917.086,58	
<i>III. Disponibilità liquide</i>	€ 41.984.517,43	
D) Ratei e risconti	€ 35.902,11	
TOTALE ATTIVO	€ 248.791.098,76	
A) Patrimonio Netto		€ 21.068.894,18
- Capitale Sociale		€ 145.177,63
- Riserve		€ 19.162.270,92
- Utile (perdita) d'esercizio		€ 1.761.445,63
B) Fondo per rischi e oneri		€ 32.607,37
C) Trattamento di fine rapporto		€ 823.722,86
D) Debiti		€ 107.277.361,61
E) Ratei e risconti		€ 119.588.512,74
TOTALE PASSIVO		€ 248.791.098,76

CONTO ECONOMICO	
A) Entrate correnti	€ 7.774.592,63
B) Spese correnti	€ 4.664.934,27
AVANZO FINANZIARIO (A-B)	€ 3.109.658,36
C) Ammortamenti e svalutazioni	€ 3.092.353,06
D) Proventi ed oneri straordinari	€ 1.909.855,40
E) Rettifiche di valore	€ 22.903,70
Utile (perd.) dell'es. prima delle imp. (A - B - C +/-D +/-E)	€ 1.950.064,40
Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 188.618,77
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 1.761.445,63

CONTO ECONOMICO

La classificazione dei costi e dei ricavi è stata effettuata tenendo conto di quanto enunciato nel documento interpretativo del principio contabile n. 12 emanato dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione al 31/12/2007 è pari ad Euro 1.188.235, e risulta essere costituito nel seguente modo:

Ripartizione della voce A. 1 del Conto Economico: Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto di abbuoni e sconti

Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
	Anno 2007	Anno 2006	Variaz.
Proventi per la fruizione di immobili in concessione	1.140.455	0	1.140.455
Totale	1.140.455	0	1.140.455

Ripartizione della voce A. 5 del Conto Economico: Altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi			
	Anno 2007	Anno 2006	Variaz.
altri proventi	42	0	42
abbuoni e arrotondamenti	-11	0	-11
rimborsi assicurativi	47.749	0	47.749
Totale	47.780	0	47.780

B. COSTI DELLA PRODUZIONE**B. 7. Costi per servizi**

I costi per servizi sono pari ad Euro 293.907. Il dettaglio dei costi per servizi è il seguente:

Costi per servizi			
	Anno 2007	Anno 2006	Variab.
manutenz.e rip.ordinarie beni in prop.	300	0	300
manutenz.e rip.ordinarie beni di terzi	202.893	0	202.893
prestaz. Coll. A progetto	18.318	0	18.318
Prestazioni di servizi	605	120	485
inps ns carico gest. Separata	1.950	0	1.950
telefono	323	0	323
smaltim. Rifiuti	3.783	0	3.783
Postali	46	1	45
Elaborazione dati	2.400	1.700	700
Diritti vari	1.542	807	735
Elaborazione paghe	1.645	0	1.645
Compensi a professionisti	51.682	3.120	48.562
Oneri bancari	176	154	22
abbuoni attivi	-6	0	-6
Rimborsi premi assicurativi	8.250	0	8.250
TOTALE	293.907	5.902	288.005

B. 8. Costi per godimenti beni di terzi

Il costo per il godimento di beni di terzi è pari ad Euro 734.290 e rappresenta il corrispettivo dovuto all'Autorità Portuale di Ancona per l'utilizzo e la gestione complessiva dell'ex comprensorio industriale Tubimar per complessivi mq. 100.489.

B. 10. Ammortamenti e svalutazioni

a. Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state ammortizzate sulla base dei principi precedentemente enunciati.

Gli ammortamenti complessivamente stanziati sono pari ad Euro 2.324 e sono relativi ai "costi di impianto ed ampliamento" sostenuti nel 2006.

b. Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state ammortizzate sulla base dei principi precedentemente enunciati.

Gli ammortamenti complessivamente stanziati sono pari ad Euro 26.813 e sono relativi alla categoria "impianti e macchinari".

d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

L' accantonato al fondo per svalutazioni crediti è pari ad Euro 1.600.

B. 14. Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 48.605 e sono costituiti da:

Oneri diversi di gestione			
	Anno 2007	Anno 2006	Variaz.
cancelleria e stampati	24		24
Ici	43.368		43.368
valori bollati	266	219	47
iposte e tasse deducibili	4.860	310	4.550
costi non deducibili	57		57
spese add. In fattura	31	15	16
TOTALE	48.605	544	48.061

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**C. 16. Altri proventi finanziari**d. Proventi diversi dai precedenti

L'importo complessivo di Euro 35.954 si riferisce ad interessi attivi maturati sul saldo attivo del conto corrente bancario della Società.

ALTRE INFORMAZIONI

Le ulteriori informazioni riguardanti il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e raffrontato all'esercizio precedente, come richiesto dal Codice Civile, punto n. 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, sono riportate nella seguente tabella:

NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI

CATEGORIE DI DIPENDENTI	2007	2006
operai full time	2	0
Totale	2	0

I compensi ed indennità attribuiti all'Organo Amministrativo, così come richiesto dal punto n. 16) dell'art. 2427 del Codice Civile, sono i seguenti:

	2007	2006
Compensi lordi Amministratori	0	0
Totale	0	0

22. IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti calcolate secondo le aliquote e le norma vigente, in base ad una realistica previsione del reddito imponibile (Ires ed Irap) del periodo d'imposta 2007, sono pari ad Euro 41.311, di cui Euro 37.294 a titolo di Ires ed Euro 4.017 a titolo di Irap.

Fiscalità differita / anticipata

Le aliquote applicate per il calcolo del riassorbimento delle imposte anticipate tengono conto delle disposizioni normative attualmente in vigore e sono:

- Ires 27,5%;
- Irap 4,73%.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si allega un apposito prospetto contenente le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata (allegato n. 4).

Informazioni conclusive

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

Ancona li, 09 Aprile 2008

Il Consiglio di Amministrazione

Sig. Giovanni Montanari (Presidente) _____

Sig. Bruno Bilò _____

Sig. Salvatore Palmieri _____

Sig. Giovanni Saronne _____

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DELLE ALTRE ATTIVITA' E PASSIVITA'

Voce di bilancio	Consistenza iniziale	riclassificaz.	incrementi o decrementi	consistenza finale
ALTRE ATTIVITA'				
A) Crediti verso soci	0		0	0
C) Attivo circolante				
<i>I - Rimanenze</i>				
1) materie prime, suss. e di consumo	0		0	0
2) prodotti in corso di lavoraz.e semil.	0		0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0		0	0
4) prodotti finiti e merci	0		0	0
5) acconti	0		0	0
<i>II - Crediti</i>				
1) verso clienti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		325.924	325.924
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4) verso controllanti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		47.749	47.749
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4-bis) crediti tributari:				
* esigibili entro l'esercizio successivo	3.679		71.714	75.393
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
4-bis) imposte anticipate				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		0	0
* esigibili oltre l'esercizio successivo	887		-138	749
5) verso altri:				
* esigibili entro l'esercizio successivo	325		8.567	8.892
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
<i>III - Attività finanziarie non immobilizzate</i>				
3) altre partecipazioni	0		0	0
5) altri titoli	0		0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>				
1) depositi bancari e postali	933.871		-346.485	587.386
2) Assegni	0		0	0
3) Denaro e valori in cassa	0		1.401	1.401
D) Ratei e risconti	90.997		-4.488	86.509

Voce di bilancio	Consistenza iniziale	riclassificaz.	incrementi o decrementi	consistenza finale
ALTRE PASSIVITA'				
D) Debiti				
4) Debiti verso banche				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		0	0
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0		0	0
6) Acconti	0		0	0
7) Debiti verso fornitori				
* esigibili entro l'esercizio successivo	2.070		187.546	189.616
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0		0	0
11) Debiti v/controlanti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		515.058	515.058
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
12) Debiti tributari				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		47.621	47.621
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
13) Debiti verso Istituti Prev.e Sic. Sociale				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		3.418	3.418
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
14) Altri debiti				
* esigibili entro l'esercizio successivo	0		3.225	3.225
* esigibili oltre l'esercizio successivo	0		0	0
E) Ratei e risconti	0		2.499	2.499

Movimentazione delle poste di patrimonio netto con evidenza della avvenuta utilizzazione delle riserve:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve - Riserva disponibile	Altre Riserve - Riserva Arrotondamento Euro	Altre Riserve - Riserva Conto futuro aumento di capitale	Risultato d'esercizio	Totale
2006 <i>Alla chiusura dell'esercizio 2006</i>	110.000	0	0	0	940.000	6.984	1.056.984
Destinazione risultato esercizio 2006 (€. 6.984):							
A riserva legale		6.984					
2007 <i>Alla chiusura dell'esercizio 2007</i>	110.000	6.984	0	0	940.000	28.075	1.085.059

Origine delle riserve e possibilità di loro utilizzazione e distribuibilità

Natura / Descrizione	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE
CAPITALE	110.000		
RISERVE DI CAPITALE	940.000	A	0
RISERVE DI UTILI:			
Altre riserve:			
- Riserva legale	6.984	B	0
- Riserva disponibile	0	A,B,C	0
RISERVE DA ARROTONDAMENTO ALL'UNITA' DI EURO	0		0
TOTALE RISERVE DISPONIBILI			0
QUOTA NON DISTRIBUIBILE			0
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE			0

Legenda: **A** per aumento di capitale sociale - **B** per ripianamento perdite - **C** per distribuzione ai Soci

RELAZIONE SULLA GESTIONE**AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO IL 31/12/2007**

Signori Soci,

il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame ed alla Vostra approvazione si riferisce all'esercizio 2007 ed evidenzia un utile di €. 28.075, al netto della iscrizione di imposte correnti di €. 41.311, del riassorbimento di imposte anticipate pregresse di €. 138 dovuto alle variazioni di aliquote rispetto agli esercizi precedenti e degli ammortamenti ed accantonamenti per complessivi €. 30.737.

Situazione della società ed andamento della gestione

Nel corso del 2007 la Società ha fatto registrare un incremento del risultato economico passando da un utile netto di €. 28.075 rispetto ad un utile netto di €. 6.984 conseguito nell'esercizio 2006, con una variazione positiva pari ad €. 21.091.

Il motivo di tale incremento è rappresentato dall'inizio dello svolgimento della propria attività caratteristica stante l'acquisizione in concessione con decorrenza dal 01/01/2007 dell'area e degli immobili ex Tubimar (ora area SAPE) siti nel Porto di Ancona.

I fatti gestionali dell'esercizio 2007 hanno generato prevalentemente componenti positivi e negativi di reddito di natura caratteristica, rappresentati principalmente dai ricavi conseguiti

dall'affidamento a terzi delle aree ed immobili detenute in concessione pari ad €. 1.140.455, dai costi rappresentati dal canone di concessione pari ad €. 734.290, dai costi per la manutenzione e ristrutturazione ordinaria dei medesimi beni pari ad €. 202.893 e dalle relative spese tecniche pari a complessivi € 44.174.

Per quanto riguarda la dinamica dei costi dei fattori della produzione che hanno concorso al processo produttivo Vi segnaliamo quanto segue:

- i costi per l'acquisto di servizi sono pari ad € 293.907 contro €. 5.902 dell'esercizio precedente: tale incremento è ascrivibile prevalentemente alle spese sostenute per le manutenzioni e riparazioni ordinarie e relative spese tecniche;
- i costi per il godimento di beni di terzi sono pari ad €. 734.290: detto importo rappresenta il canone di concessione dovuto all'Autorità portuale di Ancona inerente alla gestione dell'area e degli immobili ex Tubimar siti nel Porto di Ancona. Nell'esercizio precedente non sono stati sostenuti costi di tale natura in quanto la decorrenza del predetto atto di concessione è stata stabilita dal 01/01/2007;
- i costi per personale dipendente ammontano ad € 47.127 in corrispondenza dell'assunzione di 2 dipendenti in corso d'anno;
- gli ammortamenti dell'esercizio sono pari ad € 29.137 di cui €. 2.324 per immobilizzazioni immateriali ed €. 26.813 per immobilizzazioni materiali; quelli dell'anno precedente sono stati pari ad € 2.324 inerenti esclusivamente alle sole immobilizzazioni immateriali;
- gli oneri diversi di gestione sono pari ad € 48.605, quelli dell'anno precedente sono stati pari a € 544: l'incremento è attribuibile prevalentemente all'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), pari ad €. 43.368;

La gestione finanziaria ha conseguito maggiori proventi rispetto al precedente esercizio evidenziando un risultato positivo di €. 35.954 rispetto ad €. 19.022 dell'esercizio precedente, dovuto esclusivamente agli interessi attivi maturati sul conto corrente bancario.