

*Reg. Imp. 02557540214
Rea 187422*

AREALE BOLZANO - ABZ SPA - AREAL BOZEN – ABZ AG

*Sede in Piazza Silvius Magnago 1 - 39100 BOLZANO (BZ) Capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato
Sitz Silvius Magnago Platz 1 - 39100 BOZEN (BZ) Gesellschaftskapital Euro 5.000.000,00 vollkommen eingezahlt*

***Bilancio al 31/12/2013
Jahresabschluss zum 31/12/2013***

Reg. Imp. 02557540214
Rea 187422

AREALE BOLZANO - ABZ SPA

AREAL BOZEN - ABZ AG

Sede in Piazza Silvius Magnago 1 - 39100 BOLZANO (BZ) Capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato
Sitz Silvius Magnago Platz 1 - 39100 BOZEN (BZ) Gesellschaftskapital Euro 5.000.000,00 vollkommen eingezahltBilancio al 31/12/2013
Jahresabschluss zum 31/12/2013

Stato patrimoniale attivo – Aktive Vermögensbilanz	31/12/2013	31/12/2012
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
Guthaben gegenüber Gesellschafter (di cui già richiamati – davon schon verlangt)		
B) Immobilizzazioni - Anlagevermögen		
<i>I. Immateriali - Immaterielle</i>	1.548.661	7.185
- (Ammortamenti - Abschreibungen)	(2.874)	(1.437)
- (Svalutazioni - Entwertungen)		
	1.545.787	5.748
<i>II. Materiali - Materielle</i>		
- (Ammortamenti - Abschreibungen)		
- (Svalutazioni - Abwertungen)		
<i>III. Finanziarie - Finanzielle</i>		
- (Svalutazioni - Abwertungen)		
Totale Immobilizzazioni - Gesamte Anlagevermögen	1.545.787	5.748
C) Attivo circolante - Umlaufvermögen		
<i>I. Rimanenze - Vorräte</i>		
<i>II. Crediti - Forderungen</i>		
- entro / innerhalb 12 mesi / Monate	218.549	433.617
- oltre / über 12 mesi / Monate		
	218.549	433.617
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzi</i> <i>Wertpapiere u. Anteile des Umlaufvermögens</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide – Liquide Mittel</i>	1.918.230	3.461.867
Totale attivo circolante – Umlaufvermögen insgesamt	2.136.779	3.895.484
D) Ratei e risconti - Rechnungsabgrenzungsposten	152	7.401
Totale attivo – Aktiva insgesamt	3.682.718	3.908.633

Stato patrimoniale passivo - Passive Vermögensbilanz		31/12/2013	31/12/2012
A) Patrimonio netto - Eigenkapital			
I. Capitale – Gezeichnetes Kapital		5.000.000	5.000.000
VII. Altre riserve – Rücklage Rundungen			1
VIII. Utili (perdite) riportati – Gewinne (Verluste)übertragen		(1.185.978)	(1.065.007)
IX. Perdita d'esercizio - Jahresfehlbetrag		(888.292)	(120.972)
Totale patrimonio netto – Eigenkapital gesamt		2.925.730	3.814.022
B) Fondi per rischi e oneri - Rückstellungen			
D) Debiti - Verbindlichkeiten			
- entro / innerhalb 12 mesi / Monate	756.988		94.611
- oltre / über 12 mesi / Monate		756.988	94.611
E) Ratei e risconti - Rechnungsabgrenzungsposten		0	0
Totale passivo – Passiva insgesamt		3.682.718	3.908.633

Conto economico – Gewinn und Verlustrechnung		31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione - Gesamtleistung			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Umsatzerlöse			
5) Altri ricavi e proventi – Sonstige betriebliche Erträge			
- vari - verschiedene	2.501		64
- contributi - Beiträge		2.501	64
Totale valore della produzione - Gesamtleistung		2.501	64
B) Costi della produzione - Herstellungskosten			
6) Per materie prime - Wareneinkauf			95
7) Per servizi – Dienstleistungen		875.938	67.930
8) Per godimento beni di terzi - Aufwand für die Nutzung fremder Güter		1.640	
9) Costi per il personale – Kosten für das Personal		45.900	65.570
Salari e stipendi – Gehälter	35.548		50.873
Oneri sociali – Sozialabgaben	9.527		13.556
Trattamento fine rapporto - Abfertigungsfond	825		1.141
10) Ammortamenti e svalutazioni			
Abschreibungen und Abwertungen			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.437		1.437
Abschreibungen auf immateriell. Anlagevermögen		1.437	1.437
14) Oneri diversi di gestione – Sonstige Aufwendungen		9.866	1.491

Totale costi della produzione	934.781	136.523
Gesamte Aufwand für die erbrachten Leistungen		
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(932.280)	(136.459)
Differenz zwischen den Gesamtleistungen u. Aufwänden		

C) Proventi e oneri finanziari – Zinsertraege und Kosten

16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
d) <i>proventi diversi dai precedenti – Sonstige Finanzer.</i>		
- <i>altri - andere</i>	43.988	15.486
	43.988	15.486
	43.988	15.486

17) *Interessi e oneri finanziari – Aufwendungen im Finanzbereich:*
- *altri - andere*

Totale proventi e oneri finanziari	43.988	15.486
Gesamte Ertraege und Aufwendungen im Finanzbereich		

E) Proventi e oneri straordinari – Außerordentliche Erträge und Aufwendungen

20) <i>Proventi - Erträge:</i>		1
- <i>arrotondamenti - Aufrundungen</i>	1	1
	1	1
21) <i>Oneri – Aufwendungen:</i>		
- <i>arrotondamenti - Aufrundungen</i>		

Totale delle partite straordinarie		1
Gesamte außerordentliche Erträge und Aufwendungen		

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)	(888.292)	(120.972)
Ergebnis vor den Steuern		

22) *Imposte sul reddito dell'esercizio*
Steuern vom Einkommen

23) Utile (Perdita) dell'esercizio	(888.292)	(120.972)
Gewinn (Verlust) des Jahres		

Presidente del Consiglio di amministrazione – Präsident des Verwaltungsrates
Avv. Gerhard Brandstätter

Bolzano, 15 marzo 2014

Bozen den 15. März 2014

AREALE BOLZANO - ABZ SPA - AREAL BOZEN - ABZ AG

*Sede in Piazza Silvius Magnago 1 - 39100 BOLZANO (BZ) Capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato
Sitz Silvius Magnago Platz 1 - 39100 BOZEN (BZ) Gesellschaftskapital Euro 5.000.000,00 vollkommen eingezahlt*

NOTA INTEGRATIVA – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2013

(in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435/bis del C.C.)

Signori Soci,

presentiamo oggi al Vostro esame ed alla Vostra approvazione il bilancio al 31.12.2013, che chiude con una perdita di Euro 888.292.-, perdita fisiologica trattandosi di una società di progetto.

Si tratta del settimo bilancio della Vostra società, costituita in data 10 agosto 2007 con atto pubblico a rogito del notaio Herald Kleewein di Bolzano allo scopo di elaborare un piano di assetto complessivo dell'areale ferroviario di Bolzano nonché di seguire le successive fasi operative e progettuali. Il bilancio d'esercizio predisposto e presentato dal Consiglio di Amministrazione, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, è stato redatto in conformità allo schema previsto dal Decreto Legislativo n. 127/1997, così come integrato e modificato dal Dlgs. N. 6 del 17 gennaio 2003, che ha riformato il diritto societario.

La struttura ed il contenuto dell'attivo, del passivo e del conto economico corrispondono alle disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile.

Sia lo stato patrimoniale che il conto economico hanno un periodo precedente di raffronto ma tenuto conto delle poche variazioni intervenute, peraltro dettagliatamente indicate nella presente nota integrativa, ha reso superflua qualsiasi ulteriore analisi a mezzo di specifiche tabelle di raffronto con l'esercizio precedente.

La suddetta nota integrativa, in forma "abbreviata" è limitata alle parti essenziali previste dalla legge, essendo la società in base alle disposizioni dell'art. 2435 bis del Codice Civile da inquadrare tra le piccole e medie società. La nota integrativa, inoltre, tiene conto delle novità introdotte dal Decreto Legislativo n. 173/2008 per quanto riguarda le informazioni relativamente alle operazioni realizzate dalla società con le parti correlate ai sensi dei nuovi punti 22-bis e 22-ter del comma 1 dell'art. 2427 del codice civile.

Nello stato patrimoniale e nel conto economico gli importi sono stati arrotondati all'unità di Euro. Gli arrotondamenti vengono imputati in bilancio in una apposita riserva e nel conto economico negli oneri e proventi straordinari. Anche nella presente nota integrativa gli importi sono stati arrotondati all'unità di Euro.

Criteria di valutazione

a) Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto, al netto delle quote di ammortamento calcolate; sono state iscritte in bilancio le seguenti voci:

- costi di impianto pluriennali sostenuti in esercizi precedenti per Euro 7.185.-, da ammortizzare in cinque esercizi;
- spese di progettazione per Euro 1.541.476.- relativi ai costi sostenuti in seguito alla definizione nell'esercizio della fase B del contratto sottoscritto a suo tempo con l'ATI Podrecca nonché dei costi della società Italferr Spa anch'essi direttamente imputabili alla realizzazione del progetto areale ferroviario; avendo tali costi non solo il requisito dell'inerenza ma anche quello della effettiva realizzabilità del progetto e conseguente cessione in un prossimo futuro si ritiene doverosa l'iscrizione dei relativi costi tra le immobilizzazioni immateriali; non è stata avviata nell'esercizio alcuna procedura di ammortamento in quanto rinviata agli esercizi in cui si realizzeranno i relativi ricavi.

La società non dispone di immobilizzazioni materiali alla data di chiusura del bilancio.

b) Attivo circolante

I crediti iscritti in bilancio al loro valore nominale si riferiscono alle seguenti voci:

- al credito IVA per Euro 209.751.-;
- ritenute fiscali maturate su interessi attivi per Euro 8.798.-.

La società non dispone di rimanenze di magazzino alla data di chiusura dell'esercizio.

c) Patrimonio netto

Nell'esercizio 2012 è stato aumentato il capitale sociale da due a cinque milioni e risulta alla fine dell'esercizio interamente sottoscritto nonché versato.

d) Fondi rischi ed oneri, fondo trattamento fine rapporto lavoro.

Non è stato stanziato alcun fondo trattamento di fine rapporto in quanto la società non ha propri dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

La società non ha effettuato accantonamenti a fondi per rischi od oneri futuri.

e) Debiti

I debiti anch'essi iscritti al loro valore nominale si riferiscono alle seguenti voci:

- debito per personale distaccato per Euro 45.899.-;
- debiti verso fornitori per Euro 633.004.-;
- fatture da ricevere di competenza dell'esercizio per Euro 30.621.-;
- debiti verso l'Erario per ritenute professionali per Euro 46.666.-;
- altri debiti di competenza per Euro 798.-.

f) Ratei e risconti

Alla chiusura dell'esercizio 2013 è stato rilevato unicamente un rateo attivo per Euro 152.- a fronte degli interessi attivi maturati alla chiusura d'esercizio sul deposito bancario vincolato, acceso nuovamente al fine di ottimizzare i rendimenti della liquidità disponibile.

Movimenti delle immobilizzazioni

Come già illustrato precedentemente vi sono stati particolari "movimenti" tra le immobilizzazioni immateriali, relativi alle spese di progettazione sostenute per la definizione della fase B del contratto, per le quali non si è ancora avviata alcuna procedura di ammortamento. Mentre si è continuato nell'esercizio all'ammortamento dei costi di impianto pluriennali sostenuti in esercizi precedenti (Euro 7.185.-) e ammortizzati per Euro 1.437.-.

Variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo

Come già evidenziato più sopra, non vi sono state particolari "variazioni" nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo, per cui non vi sono osservazioni a tale proposito, se non che nell'esercizio si è provveduto a spendere gli anticipi verso fornitori iscritti nell'esercizio precedente (Euro 377.208.-) in seguito alla definizione da parte dell'ATI della fase A del contratto che consisteva nello studio di fattibilità del progetto.

Mentre tra le voci di debito si evidenzia l'importo di Euro 45.899.- a fronte del distacco da parte della Provincia di Bolzano del personale fisso a supporto del progetto.

Per quanto riguarda il patrimonio netto si evidenzia l'aumento del capitale sociale da due a cinque milioni, il riporto delle perdite degli esercizi precedenti (Euro 1.185.978.-) e la rilevazione della perdita di esercizio.

Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

La società non possiede, alla data di chiusura dell'esercizio, partecipazioni in imprese collegate e controllate, né di altro genere.

Crediti e debiti di durata residua superiore ai 5 anni

Alla fine dell'esercizio la società non ha in essere debiti o crediti di durata residua superiore ai 5 anni.

Variazioni nei cambi valutari successivi alla chiusura dell'esercizio

La società non ha né crediti né debiti in valuta estera suscettibili di variazioni per le oscillazioni dei cambi valutari.

Origine, utilizzabilità e distribuibilità delle voci del patrimonio netto

Come già detto più sopra la società non ha esposto in bilancio né riserve di capitale né riserve di utili. Per tale motivo non è possibile e non avrebbe alcun senso fornire le informazioni richieste al punto 7bis dell'art. 2427 del C.C..

Imputazione degli oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a poste patrimoniali dell'attivo.

Proventi da partecipazioni

Nel corso dell'esercizio la società non ha percepito alcun provento da partecipazione.

Corrispettivi spettanti al revisore legale

Si precisa che il Collegio Sindacale ha percepito un compenso pari a Euro 1.800.- per l'attività di revisione legale dei conti. Il suddetto organo non ha percepito compensi per servizi di consulenza fiscale o servizi diversi dalla revisione legale.

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili, ecc.

La società non ha emesso, né ha in circolazione titoli di credito di questo tipo.

Alti strumenti finanziari

La società non ha emesso strumenti finanziari di alcun genere.

Finanziamenti effettuati dai soci della società

I soci della società non hanno concesso finanziamenti a favore della società.

Patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito patrimoni, né destinato finanziamenti in via esclusiva ad uno specifico affare ai sensi dell'Art. 2447-bis del C.C.

Dati relativi ad operazioni di locazione finanziaria

La società alla chiusura dell'esercizio non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria (leasing).

Operazioni con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni relative al fair value degli strumenti

Si attesta che non è stato sottoscritto alcuno strumento finanziario derivato.

Informazioni di cui agli artt. 2435 bis c.7 e 2428 c.3 n° 3 e 4 del C.C.

Si dichiara che la società non possiede né ha acquistato o alienato, in proprio o tramite società fiduciaria o per interposta persona, nell'esercizio concluso azioni o quote di società controllanti o collegate.

Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c.4 del Codice Civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Imposte dell'esercizio

Non vi sono imposte a carico dell'esercizio inoltre, in ossequio al criterio di prudenza, non si è provveduto alla rilevazione delle imposte anticipate.

Proposta di delibera

Signori soci, il risultato d'esercizio negativo in minima parte contenuto dagli interessi attivi maturati in seguito al versamento del nuovo capitale sociale, deriva esclusivamente dalle spese sostenute nell'arco di due esercizi per la definizione dell'attività che fa seguito all'esito del concorso internazionale d'idee.

Come già avveniva nei passati esercizi le spese sostenute dalla società per la definizione dei lavori preparatori alla vera e propria fase di progettazione sono state spese per intero nell'esercizio in quanto si ritiene non vi sono i presupposti per una loro capitalizzazione. Si sottolinea che le spese sostenute sono da considerarsi propedeutiche per la progettazione successiva, fase B del contratto, e pertanto non direttamente attribuibili al progetto. Il team di progettazione ha ultimato nei tempi prefissati l'intera fase A del contratto dando avvio nel contempo alla fase di progettazione, anch'essa ultimata nel corso dell'esercizio.

Vi proponiamo quindi di approvare il bilancio al 31 dicembre 2013 con la presente nota integrativa e di rinviare la perdita d'esercizio pari ad Euro 888.292.- all'esercizio successivo. Detta perdita, cumulata con le perdite riportate dagli esercizi precedenti, riduce il capitale di oltre un terzo. Per tale motivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2446 del codice civile, si rende necessaria l'adozione delle misure ivi previste. A tale scopo il Consiglio convocherà, oltre all'assemblea dei soci per approvare il bilancio 2013, un'ulteriore assemblea per prendere i provvedimenti necessari a coprire le perdite.

Bolzano, 15 marzo 2014

IL Presidente del Consiglio di Amministrazione

(Avv. Brandstätter Gerhard)

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2013*(in verkürzter Form gemäß Art. 2435/bis des ZGB)*

Geehrte Gesellschafter,

wir unterlegen Ihnen heute zur Kontrolle und Genehmigung den Jahresabschluss zum 31.12.2013, mit einem Verlust von Euro 120.972.-, es ist eine physiologischer Verlust da es sich um eine Projektgesellschaft handelt.

Es handelt sich dabei um den siebten Jahresabschluss Ihrer Gesellschaft, da die Gesellschaft mit öffentlicher Urkunde des Notars Dr. Herald Kleewein am 10. August 2007 gegründet mit dem Zweck einen Plan zur Gesamtgestaltung des Bahnhofgeländes von Bozen auszuarbeiten und die entsprechenden operativen und Planungsschritte einzuleiten. Der Jahresabschluss, erstellt und vorgestellt vom Verwaltungsrat und bestehend aus der Bilanz der GuV-Rechnung und des Anhanges wurden laut den gesetzlichen Vorschriften erstellt, so wie vom D.L. 127/1997 und D.L. N. 6 vom 17. Januar 2003 in Bezug auf die Reform der Gesellschaften, vorgeschrieben.

Die Struktur und Inhalt der Aktiva, Passiva und der GuV-Rechnung entsprechen den Vorschriften von Art. 2423-ter, 2424 und 2425 des ZGB.

Sei es die Bilanz als auch die GuV-Rechnung haben ein Vergleichsjahr, da jedoch die Änderungen sich auf wenige Beträge beziehen die außerdem genauestens in diesem Anhang erklärt und ausgewiesen sind, wird eine unnützliche zusätzliche Tabelle mit den angefallenen Änderungen zum Vorjahr absichtlich vermieden.

Der vorliegende Anhang zum Jahresabschluss wurde in der verkürzten Form abgefasst und beschränkt sich somit auf die wichtigsten Informationen die laut Gesetz vorgeschrieben sind, da die Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Art. 2435/bis des ZGB unter den kleinen Gesellschaften einzustufen ist. Der Anhang berücksichtigt außerdem die vorgesehenen Neuigkeiten laut D.L 173/2008 in Bezug auf die korrelativen Beziehungen so wie von den neuen Punkten 22- bis und 22 -ter , Absatz 1, des Art. 2427 des ZGB vorgesehen.

Die Beträge in der Bilanz und in der GuV-Rechnung werden auf den ganzen Euro gerundet; die Rundungsdifferenzen aus der notwendigen Abstimmung werden in der Bilanz unter einer Rundungsrücklage im Reinvermögen ausgewiesen, in der GuV-Rechnung unter der außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen. Auch im vorliegenden Anhang zum Jahresabschluss werden die Beträge gerundet und in ganzen Euro ausgewiesen.

Angaben zur Bewertung**a) Anlagevermögen**

Die immateriellen Anlagegüter sind zu ihren Gestehungskosten angesetzt, abzüglich der berechneten Abschreibungsquoten; es wurden folgende Spesen in der Bilanz angegeben:

- *angefallenen Kosten für die Änderungen der Gesellschaft die in der Bilanz in fünf Jahren abgeschrieben*

werden da es sich um langjährige Spesen handelt;

- Projektspesen zu insgesamt Euro 1.541.476.- auf Grund der Spesen die im Gesellschaftsjahr in folge des Abschlusses per Phase B des damaligen Vertrages mit der Bietergemeinschaft Podrecca sowie den direkt dazu gehörenden Spesen der Gesellschaft Italferr AG für die Realisierung des Projekt Areal Bozen angefallen sind; da diese Spesen nicht nur die Voraussetzung der Verbundenheit haben sondern auch die der effektiven Realisierung des Projektes und weiters eine zukünftige Abtretung gegeben ist, sind wir der Meinung daß die Angabe unter den immateriellen Anlagegüter auf jedem Falle notwendig ist; es wurden im Gesellschaftsjahr dazu keine Abschreibungen berechnet da diese auf die Jahre verschoben wurden in denen die Gesellschaft auch die ersten Erträge realisieren wird.

Die Gesellschaft hat keine weiteren materielle Anlagegüter in ihrem Besitz.

b) Umlaufvermögen

Die Forderungen die zu ihrem Nennwert in der Bilanz angesetzt wurden beziehen sich auf die folgenden Beträge:

- MWS-Guthaben für Euro 209.751.-;
- Steuerguthaben auf aktive Bankzinsen für Euro 8.798.-.

Die Gesellschaft hat keine Lagerbestände zum Jahresabschluss.

c) Eigenkapital

Im Jahr 2012 wurde das Gesellschaftskapital von zwei auf fünf Millionen Euro erhöht und wurde zur Gänze unterschrieben und einbezahlt.

d) Rückstellung für Abfertigung der nichtselbständigen Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr keine eigene Mitarbeiter. Im Geschäftsjahr wurden somit keine Rückstellungen gebildet.

e) Verbindlichkeiten

Auch die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Nennwert in der Bilanz ausgewiesen und beziehen sich auf die folgenden Beträge:

- Verbindlichkeiten für abgeordnetes Personal zu Euro 45.899.-;
- Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten zu Euro 633.004.-;
- Noch zu erhaltende Rechnungen die sich auf das Jahr 2013 beziehen zu Euro 30.621.-;
- Steuerschulden auf Dienstleistungen für Euro 46.666.-;
- Verschiedene Verbindlichkeiten zu Euro 798.-.

f) Rechnungsabgrenzungen

Zum Jahresabschluss 2013 wurden Rechnungsabgrenzungsposten zu Euro 152.- berücksichtigt für die aktiven Zinsen zum 31. Dezember 2013 die auf den noch im Jahr 2013 abgeschlossenen Finanzgeschäfte angereift sind. Diese wurden getätigt um die finanzielle Lage der Gesellschaft zu optimieren.

Bewegungen der Anlagegüter

Wie schon im voraus erklärt hat es in diesem Gesellschaftsjahr besondere Bewegungen unter den Anlagegüter gegeben da die Spesen für den Abschluss der Phase B, so wie laut Vertrag vorgesehen, unter diesen angegeben wurden, jedoch wurden auf diese Werte noch keine Abschreibungen berechnet. Hingegen die immateriellen Anlagen die sich auf die im Jahr 2012 bezahlten Notariatskosten zu Euro 7.185.- beziehen wurden weiterhin zu ein fünftel (Euro 1.437.-) abgeschrieben, auf eine voraussichtliche Dauer von fünf Jahren.

Änderungen in den bestehenden Werte der Aktiva und Passiva

Wie schon erklärt hat es im Gesellschaftsjahr keine besondere Bewegungen gegeben daher sind auch keine weiteren Erklärungen notwendig, außer dass im Jahr 2013 die Vorauszahlungen an die Betriebsgemeinschaft Podrecca (Euro 377.208.-) in Bezug auf die Phase A des Vertrages nun unter den Spesen eingetragen wurden da es sich dabei um die Ausführbarkeit für die Realisierung des Projekt handelte.

Hingegen unter den Verbindlichkeiten wurde ein Betrag von Euro 45.899.- eingeschrieben und zwar für das abgeordnete Personal seitens der Provinz Bozen das für die Realisierung des Projektes im Jahr 2012 notwendig war.

In Bezug auf das Eigenkapital wurde das Gesellschaftskapital von zwei auf fünf Millionen erhöht, die Verluste der vorigen Jahre (Euro 1.185.978.-) übertragen und die angereiften Verluste des Jahres eingetragen.

Übersicht über Beteiligungen an abhängigen oder beteiligten Unternehmen

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag keine derartigen Beteiligungen.

Forderungen und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit über 5 Jahre

Die Gesellschaft verfügt über keine derartige Forderungen oder Verbindlichkeiten.

Änderungen in den Wechselkurse nach Jahresabschluss

Die Gesellschaft verfügt über keine Forderungen und Verbindlichkeiten solcher Art die eine verschiedene Bewertung erfordern.

Ursprung, Benützung und Verteilung des Eigenkapitales

Wie schon erwähnt hat die Gesellschaft keinerlei Reserven von Gewinne da es sich um das erste Gesellschaftsjahr handelt. Aus diesem Grunde ist es nicht möglich und hätte außerdem keinen Sinn weitere Informationen laut Punkt 7bis des Art. 2427 des ZGB zu geben.

Aktivierung von Finanzierungskosten

Im Geschäftsjahr wurden keine Aufwände im Finanzierungsbereich aktiviert.

Einkünfte aus Beteiligungen, außer Dividenden

Es wurden im vergangenen Geschäftsjahr keine solchen Erträge verbucht.

Vergütung für Buchprüfung

Die Rechnungsprüfer haben eine Vergütung für die im Bezugsjahr durchgeführte Buchprüfung von Euro 1.800.- erhalten. Dem obengenannten Gesellschaftsorgan wurden keine Entgelte für Steuer- oder sonstige Beratung anerkannt.

Genussaktien, Wandelanleihen u.a.

Die Gesellschaft verfügt über keine solchen Papiere.

Anzahl und Merkmale der von der Gesellschaft ausgegebenen Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat keine derartigen Finanzinstrumente ausgegeben.

Finanzierungen der Gesellschafter

Die Gesellschafter haben keine Finanzierungen zu Gunsten der Gesellschaft erteilt.

Angaben bezüglich getrennter Vermögen und Finanzierungen für spezifische Geschäfte

Die Gesellschaft hat keine getrennte Vermögen und Finanzierungen für Sondergeschäfte geleistet laut Art. 2447 bis des ZGB.

Angaben zu Leasingverträgen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Finanzierungs-Leasingverträge.

Tätigkeiten mit den „korrelativen“ Seiten

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine dieser Tätigkeiten ausgeübt.

Nicht laut Vermögensbilanz ersichtliche Abkommen

Die Gesellschaft hat keine Abkommen die laut Vermögensbilanz nicht ersichtlich sind.

Informationen zum „fair value“ der Finanzinstrumente

Man bestätigt dass keine Finanzinstrumente unterzeichnet wurden.

Informationen zu den Art. 2435 bis k. 7 und Art. 2428 k.3 n° 3 und 4 des ZGB

Man erklärt hiermit, dass die Gesellschaft sei es direkt oder mittels Treuhandgesellschaft keine Aktien oder Anteile an beteiligten oder verbundenen Gesellschaften im abgeschlossenen Gesellschaftsjahr besitzt und weder angekauft oder verkauft hat.

Informationen zur Direktion und Koordination

Laut Art. 2497 bis k. 4 ZGB wird bestätigt dass die Gesellschaft unter keinem Einfluss von seiten Dritter in Bezug auf die Direktion und Koordination steht.

Einkommensteuern

Es wurden keine Steuern im Gesellschaftsjahr berechnet und es wird außerdem erklärt, daß auf Grund des Kriterium der Vorsicht, auch keine Vorsteuern berechnet wurden.

Beschlussantrag

Geehrte Gesellschafter, das negative Ergebnis, im geringen Teil ermäßigt durch den angereiften aktiven Zinsen auf die vollkommene Einzahlung des neuen Gesellschaftskapitales, entstand ausschließlich durch den Kosten die in den beiden letzten Jahren vorgenommen wurden für die weiteren notwendigen Tätigkeiten in folge der Ausschreibung des Ideenwettbewerbes, Wie schon in den vorigen Jahren wurden die vorgenommenen Spesen für die notwendige Vorbereitung auf das Projekt zur Gänze in der GuV-Rechnung abgeschrieben da die Voraussetzung für eine eventuelle Kapitalisierung nicht gegeben ist. Diesbezüglich wird betont, dass die abgerechneten Spesen in Funktion der Realisierung der Phase B des Vertrages getätigt wurden und zwar für die Gesamtgestaltung des Bahnhofgeländes und um die entsprechenden operativen Planungsschritte einzuleiten, somit können diese nicht direkt dem Projekt zugeschrieben werden. Das Projektteam hat in den vorgeschriebenen Zeiten die erste Phase des Vertrages abgeschlossen und gleichzeitig mit der Endphase der Projektentwicklung begonnen und auch diese wurde noch innerhalb des Jahres beendet.

Wir ersuchen Sie, den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 mit beiliegendem Anhang, welcher einen Bilanzverlust über Euro 888.292.- ausweist, zu genehmigen und den Verlust zur Gänze auf das nächste Gesellschaftsjahr zu übertragen. Da nun die Verluste dieses Jahres und die der vorigen das Gesellschaftskapital um ein drittel reduziert haben sind die Maßnahmen laut Art. 2446 ZGB nun notwendig. Aus diesem Grund wird der Verwaltungsrat, nach Einberufung der Generalversammlung zur Genehmigung der Bilanz, eine weitere Versammlung einberufen um die notwendigen Maßnahmen zur Tilgung der Verluste vorzunehmen.

Bozen, den 15. März 2014

Der Präsident des Verwaltungsrates

R.A. Gerhard Brandstätter

AREAL BOZEN – ABZ A.G.

mit Sitz in Bozen, Silvius Magnago Pl. Nr. 1
Kapital Euro 5.000.000,00
vollkommen eingezahlt
Steuernummer und eingetragen im
Handelsregister Bozen unter Nr. 02557540214

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUR
BILANZ ZUM 31 DEZEMBER 2013**

Sehr geehrte Gesellschafter!

die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Ihnen zur Genehmigung unterbreitet wird, schließt mit einem Jahresverlust von Euro 888.292, einer Bilanzsumme von Euro 3.682.718 und einem Reinvermögen von Euro 2.925.730.

Wie in Vergangenheit richtete sich unsere Tätigkeit auch für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr nach den Verhaltensgrundsätzen des Aufsichtsrates, die vom Nationalrat der Handelsdoktoren und Wirtschaftsprüfer erstellt wurden.

Vorausgeschickt, dass wir auf Grund der Satzung auch mit der buchhalterischen Kontrolle gemäß Art. 2409 – bis ZGB beauftragt sind, nehmen wir im Vorfeld die Kontrollen zur Kenntnis, die hinsichtlich der vom Art. 2403 ZGB vorgesehenen Kompetenzen durchgeführt wurden und weisen auf folgendes hin:

Überwachung der Verwaltung im Sinne der Art. 2403 und 2429 Z.G.B.

Wir haben über die Einhaltung der Gesetzesbestimmungen und des Gründungsaktes unter Berücksichtigung der Grundsätze einer korrekten Verwaltung gewacht.

Wir haben an allen Gesellschafterversammlungen und an allen Sitzungen des Verwaltungsrates teilgenommen. In diesem Rahmen haben wir darüber gewacht, dass die gefassten Beschlüsse unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Körperschaftsstatutes zustande kamen. Es wurde weder unvorsichtig, gewagt noch risikoreich oder im möglichen Interessenskonflikt gehandelt, noch wurde die Integrität des

AREALE BOLZANO – ABZ S.p.A.

con sede in Bolzano, Piazza S. Magnago n. 1
Capitale sociale Euro 5.000.000,00
interamente versato
Codice fiscale e n. di iscrizione al Registro
delle Imprese di Bolzano 02557540214

**RELAZIONE DEL COLLEGIO DEI SINDACI
AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013**

Signori soci,

il bilancio al 31 dicembre 2013 che viene sottoposto alla Vostra approvazione chiude con una perdita netta di Euro 888.292, un totale attivo di Euro 3.682.718 ed un patrimonio netto di Euro 2.925.730.

Come per il passato, anche nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, la nostra attività è stata ispirata dalle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Premesso che, per disposizione statutaria, abbiamo esercitato anche il controllo contabile di cui all'art. 2409 – bis cod. civ., diamo preliminarmente atto delle verifiche operate in ordine alle competenze previste dall'art. 2403 cod. civ. facendo presente quanto segue.

Funzione di Vigilanza sull'Amministrazione ai sensi degli artt. 2403 e 2429 cod. civ.

Abbiamo vigilato sull'osservanza delle leggi e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo preso parte attiva a tutte le assemblee dei soci ed a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le deliberazioni assunte sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di

Gesellschaftsvermögens gefährdet.

Wir haben vom Verwaltungsorgan die notwendigen Informationen über die allgemeine Entwicklung der Geschäftsgebarung und über ihren voraussichtlichen weiteren Verlauf, sowie über die bedeutendsten und umfangreichsten Geschäfte erhalten. Grundsätzlich können wir versichern, dass die getroffenen Maßnahmen im Einklang mit dem Gesetz und dem Gesellschaftsstatut stehen, weder unvorsichtig, gewagt noch risikoreich erscheinen, noch die Integrität des Gesellschaftsvermögens gefährden. Auch stehen diese nicht im Widerspruch zu den Interessen der Gesellschaft oder zu den von der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse.

Wir haben Kenntnis von der Organisationsstruktur der Körperschaft erlangt und darüber gewacht. Diesbezüglich gibt es nichts Besonderes zu vermerken, auch wenn die Struktur sicher noch einiger Ergänzungen und Verbesserungen bedarf.

Wir haben die Angemessenheit des Verwaltungs- und Buchungssystems bewertet und darüber gewacht. Überdies haben wir auch die Verlässlichkeit des Letzteren in Bezug auf eine korrekte Bewertung der Gebarung überprüft, indem wir von den Verantwortlichen der Abteilung die entsprechenden Informationen erhalten und die betrieblichen Unterlagen überprüft haben. Auch diesbezüglich gibt es nichts Besonderes zu vermerken.

Es wurden keine Anzeigen im Sinne des Art. 2408 ZGB erstattet.

Im Lauf des Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat keine vom Gesetz vorgesehen Gutachten abgegeben.

Wir erinnern daran, dass sich die Gesellschaft in der Lage gemäß Art. 2446 ZGB befindet; wir ersuchen daher die Gesellschafterversammlung, die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.

Im Rahmen der Aufsichtstätigkeit sind keine weiteren bedeutsamen Ereignisse eingetreten, deren

interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo ottenuto dall'Organo Amministrativo le necessarie informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo ragionevolmente assicurare che le iniziative intraprese sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate o in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'Ente ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, anche se la struttura necessita ancora di miglioramenti ed integrazioni.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio pareri previsti dalla legge.

Ricordiamo che la Società si trova nella situazione di cui all'art. 2446 C.C. ed invitiamo quindi l'assemblea a prendere gli opportuni provvedimenti.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti

Nennung hier erforderlich wäre.

In Bezug auf die buchhalterische Kontrolle wiesen wir auf Folgender hin:

Bericht der Revisoren

Wie bereits erwähnt haben die buchhalterischen Kontrollen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 der Körperschaft vorgenommen, welcher vom Verwaltungsrat erstellt wurde.

Es liegt in unserem Verantwortungsbereich ein fachkundiges, auf die Rechnungsprüfung gestütztes Urteil über die Jahresbilanz abzugeben.

Die Überprüfung des Jahresabschlusses wurde im Sinne der Rechnungsprüfungsstandards des Nationalrates der Handelsdoktoren und Wirtschaftsprüfer durchgeführt.

Die Rechnungsprüfung wurde im Sinne der obgenannten Prinzipien der Buchprüfung durchgeführt und derart geplant und abgewickelt, um alle erforderlichen Elemente zu erhalten, um festzustellen, ob die Jahresbilanz mit schwerwiegenden Fehlern als verlässlich erachtet werden kann.

Wir haben im Vorfeld ihre Gestaltung und ihre Gesetzmäßigkeit hinsichtlich ihrer Form und Struktur überprüft. Diesbezüglich halten wir fest, dass die Bilanz des Geschäftsjahres 2013 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über die Jahresbilanz und den entsprechenden Prinzipien einer korrekten Rechnungslegung des OIC (Nationalrat zur Festlegung der Bilanzgrundsätze) erstellt wurde.

Wir haben zudem die Einhaltung der Gesetzesbestimmungen hinsichtlich der Erstellung des Geschäftsberichts überprüft und haben auch diesbezüglich nichts zu vermerken.

Soweit bekannt, hat der Verwaltungsrat bei der Erstellung der Bilanz keine Abweichungen von den Gesetzesbestimmungen im Sinne des Art. 2423

significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Per quanto attiene alla funzione di controllo contabile, facciamo presente quanto segue:

Relazione di Revisione

Come già accennato, abbiamo svolto il controllo contabile del bilancio d'esercizio dell'Ente chiuso al 31 dicembre 2013, la cui redazione compete al Consiglio di Amministrazione.

È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

L'esame sul bilancio è stato svolto secondo i Principi di revisione contabile statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

In conformità a tali principi, la revisione è stata pianificata e svolta, facendo riferimento alle norme di legge che ne disciplinano il bilancio d'esercizio, al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Abbiamo preliminarmente verificato la sua impostazione, la sua generale conformità alla legge per quel che riguarda formazione e struttura ed a tale riguardo sottolineiamo che il bilancio dell'esercizio 2013 è stato redatto in conformità alle norme di legge che ne disciplinano il bilancio di esercizio interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dall'OIC (organismo italiano contabilità).

Abbiamo poi verificato l'osservanza delle norme di legge relative alla predisposizione della relazione sulla gestione ed anche a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, l'Organismo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art.

ZGB vorgenommen.

2423, comma quattro, cod. civ.

Gemäß Art. 2426, Nr. 5 ZGB, die Aufwendungen für die Errichtung und Erweiterung in Höhe von Euro 7.185 mit unserer Zustimmung in den Aktiva ausgewiesen wurden.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, cod. civ. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e ampliamento per Euro 7.185.

Wir haben die Übereinstimmung der Bilanz mit den Ereignissen und Informationen, von denen wir auf Grund der Erfüllung unserer Aufgabe in Kenntnis sind, überprüft und haben diesbezüglich nichts zu vermerken.

Abbiamo poi verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni da fare.

Im Rahmen unserer Tätigkeit der Kontrolle der Buchführung haben wir folgendes überprüft:

Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- Im Laufe des Geschäftsjahres und mit vierteljährlicher Regelmäßigkeit die Korrektheit der Buchführung und die korrekte Darstellung der Verwaltungsabläufe in der Buchhaltung;
- Die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit den Daten der Buchhaltung und der durchgeführten Kontrollen, sowie die Übereinstimmung desselben mit den Gesetzesbestimmungen.

- Nel corso dell'esercizio e con periodicità trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- La corrispondenza del bilancio di esercizio alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti nonché la conformità dello stesso alle disposizioni di legge.

Die Prüfung umfasste die Kontrolle aller Elemente, mit welchen die Salden und Informationen in der Bilanz untermauert werden, sowie die Bewertung der Angemessenheit und Korrektheit der verwendeten buchhalterischen Daten und der Vernunftmäßigkeit der vom Verwaltungsorgan gemachten Schätzungen.

Il procedimento di controllo contabile ha compreso l'esame, sulla base di verifiche nel caso di specie integrali, degli elementi probatori 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.

Wir sind in der Meinung, dass die geleistete Arbeit eine ausreichende Grundlage für ein professionelles Urteil bilde.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Die Vermögensbilanz und die Erfolgsrechnung weisen zu Vergleichszwecken auch die Daten des vorhergehenden Geschäftsjahrs auf.

Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi, i valori dell'esercizio precedente.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es nicht möglich ist ein Urteil im Sinne des Gesetzes über den Inhalt des Geschäftsberichts auszudrücken, da die Gesellschaft die Grenzwerte, die vom art. 2435bis ZGB vorgegeben werden, nicht

Vi segnaliamo che non ci è possibile esprimere, ai sensi di legge, un giudizio sul contenuto della relazione sulla gestione in quanto la Società, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall'art. 2435 bis cod. civ., non è tenuta a tale

überschritten hat und daher nicht dazu verpflichtet ist. adempimento.

Wie die Verwalter im Anhang genauer erläutert haben, hat die Gesellschaft Urheberrechte in Höhe von Euro 1.541.475,88 durch die Aktivierung der Kosten, die für die Umsetzung des Wiedergewinnungsplanes des Eisenbahnareals in Bozen während der B Phase bestritten wurden, in der Bilanz verbucht. Die Aktivierung dieser Kosten wird als korrekt befunden und mit der Zustimmung des Aufsichtsrates getätigt, angenommen dass die Voraussetzungen gemäß italienischen Rechnungslegungsgrundsatz OIC 24 zutreffen.

Unseres Erachtens wurde die Bilanz mit Klarheit und unter Berücksichtigung der allgemeinen Bilanzierungsrichtlinien erstellt und stellt die Vermögens-, Finanz-, sowie die Erfolgslage der Körperschaft für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossenen Geschäftsjahr wahrheitsgetreu, korrekt und entsprechend den allgemeinen Bilanzierungsrichtlinien dar.

In Anbetracht der obigen Ausführungen schlagen wir der Gesellschafterversammlung vor, die zum 31. Dezember 2013 vom Verwaltungsorgan erstellte Bilanz zu genehmigen.

Bozen, am 15. April 2014

DER AUFSICHTSTRAT:

Der Präsident (dott. Carlo Palazzi)
Effektives Mitglied (dott.ssa Gea Mazzoni)
Effektives Mitglied (dr. Georg Mayr)

Come meglio specificato dagli amministratori in nota integrativa, la Società ha iscritto in bilancio diritti di autore per Euro 1.541.475,88 mediante l'attivazione dei costi sostenuti, durante la fase B, per il piano di attuazione del progetto recupero areale ferroviario Bolzano. L'attivazione di tali costi è ritenuta corretta ed effettuata con il consenso del collegio sindacale posto che ricorrono i presupposti di cui all'OIC 24.

A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'Ente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio.

Tutto ciò considerato, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2013, così come predisposto dall'Organo amministrativo.

Bolzano, li 15 aprile 2014

IL COLLEGIO SINDACALE:

Il presidente (dott. Carlo Palazzi)
Sindaco effettivo (dott.ssa Gea Mazzoni)
Sindaco effettivo (dr. Georg Mayr)