

# AGOAL INTESA VACANZE SRL CON SOCIO UNICO

Sede in Milano - Via Torino n. 51

Capitale sociale € 1.100.000

Registro delle Imprese di Milano: 04267250969

\* \* \* \* \*

## BILANCIO AL 31/12/2017

### STATO PATRIMONIALE (ART. 2424 C.C.)

(in unità di Euro)

\* \* \* \* \*

	<u>Es. 31/12/2017</u>	<u>Es. 31/12/2016</u>
<b>ATTIVO:</b>		
<b>A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS. ANCORA DOV.</b>		0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	<u>76.624</u>	81.240
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	76.624	81.240
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	11.241.796	19.303.193
2) impianti e macchinario	497.346	543.350
3) attrezzature industriali e commerciali	502.764	273.460
4) altri beni	3.977	6.118
5) immobilizzazioni in corso e acconti	<u>0</u>	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	12.245.883	20.126.121
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	<u>0</u>	0
<b>Totale partecipazioni</b>	0	0
2) crediti:		
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti	0	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) verso altri	<u>0</u>	0
<b>Totale crediti</b>	0	0
3) altri titoli	0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi	<u>0</u>	0
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<u>0</u>	0

<b>Totale immobilizzazioni</b>		12.322.507	20.207.361
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
I - Rimanenze:			
1) materie prime, sussidiarie, e di consumo	0		0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0		0
3) lavori in corso su ordinazione	0		0
4) prodotti finiti e merci	47.947		61.844
5) acconti	<u>0</u>		0
<b>Totale rimanenze</b>		47.947	61.844
II - Crediti:			
1) verso clienti	72.180		76.257
2) verso imprese controllate	0		0
3) verso imprese collegate	0		0
4) verso controllanti	0		0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		0
5-bis) crediti tributari	120.875		128.317
5-ter) imposte anticipate	282.917		495.961
5-quater) verso altri	<u>4.924</u>		515.025
<b>Totale crediti</b>		480.896	1.215.560
III - Attività fin. che non costit. imm.ni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	0		0
2) partecipazioni in imprese collegate	0		0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0		0
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		0
4) altre partecipazioni	0		0
5) strumenti finanziari derivati attivi	0		0
6) altri titoli	<u>0</u>		0
<b>Totale attività fin che non costit. imm.ni</b>		0	0
IV - Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	738.626		183.067
2) assegni	0		0
3) denaro e valori in cassa	<u>7.106</u>		3.191
<b>Totale disponibilità liquide</b>		<u>745.732</u>	186.258
<b>Totale attivo circolante</b>		1.274.575	1.463.662
<b>D) RATEI E RISCONTI:</b>			
* ratei attivi		0	0
* risconti attivi		<u>7.203</u>	14.941
<b>Totale ratei e risconti</b>		<u>7.203</u>	14.941
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b><u>13.604.285</u></b>	<b>21.685.964</b>
<b>PASSIVO:</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO:</b>			
I - Capitale	1.100.000		1.100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0		0
III - Riserve di rivalutazione	0		0
IV - Riserva legale	0		0
V - Riserve statutarie	0		0
VI - Altre riserve, distintamente indicate	669.998		170.001
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0		0
VIII - Perdite (utili) portati a nuovo	-631.626		-255.381
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.103.556		-376.245
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	<u>0</u>		0

<b>Totale patrimonio netto</b>		4.241.928	638.375
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI:</b>			
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0		0
2) per imposte, anche differite	1.071.556		1.190.701
3) strumenti finanziari derivati passivi			
4) altri	<u>20.000</u>		20.000
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>		1.091.556	1.210.701
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAP. LAV. SUB.</b>		80.994	77.639
<b>D) DEBITI:</b>			
1) obbligazioni non convertibili	0		0
2) obbligazioni convertibili	0		0
3) debiti verso soci per finanziamenti	0		0
4) debiti verso banche:			
- entro l'esercizio successivo	260.737		7.779.744
- oltre l'esercizio successivo	<u>7.597.027</u>		11.056.076
	7.857.764		18.835.820
5) debiti verso altri finanziatori	0		0
6) acconti	0		0
7) debiti verso fornitori	232.347		288.213
8) debiti rappresentati da titoli di credito	0		0
9) debiti verso imprese controllate	0		0
10) debiti verso imprese collegate	0		0
11) debiti verso controllanti	0		0
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		0
12) debiti tributari	14.571		46.404
13) debiti vs. ist. di prev. e di sicurezza soc.	22.491		22.662
14) altri debiti	<u>41.821</u>		545.228
<b>Totale debiti</b>		8.168.994	19.738.327
<b>E) RATEI E RISCOINTI:</b>			
* ratei passivi	20.813		20.922
* risconti passivi	<u>0</u>		0
<b>Totale ratei e risconti</b>		<u>20.813</u>	20.922
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b><u>13.604.285</u></b>	<b>21.685.964</b>

## CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.795.076		4.173.803
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0		0
3) variazione dei lavori in corso su ordinazione	0		0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0		0
5) altri ricavi e proventi	<u>5.412</u>		10.332
<b>A - Totale valore della produzione</b>		3.800.488	4.184.135
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
6) materie prime, sussidi., di cons. e di merci	809.952		970.528
7) per servizi	932.729		1.005.637
8) per godimento di beni di terzi	58.998		43.706
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	1.078.958		1.191.072
b) oneri sociali	325.037		352.523
c) trattamento di fine rapporto	70.613		75.427
d) trattamento di quiescenza e simili	0		0

e) altri costi	<u>22.098</u>		23.502
		1.496.706	1.642.524
<b>10) ammortamento e svalutazioni</b>			
a) amm.to delle imm.ni immateriali	4.617		4.617
b) amm.to delle imm.ni materiali	273.514		273.138
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>0</u>		657
		278.131	278.412
11) variazioni delle rimane. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		13.896	-11.602
12) accantonamenti per rischi		0	0
13) altri accantonamenti		0	0
14) oneri diversi di gestione		<u>4.233.988</u>	209.223
<b>B - Totale costi della produzione</b>			<u>7.824.400</u>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>			-4.023.912
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>			4.138.428
15) proventi da partecipazioni			
- da controllate e collegate	0		0
- da controllanti e dalle stesse controllate	0		0
- da altri	0		0
		0	0
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			
- da controllate e collegate	0		0
- da controllanti e dalle stesse controllate	0		0
- da altri	<u>0</u>		0
		0	0
b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partecipazioni	0		0
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. partecipazioni	0		0
d) proventi diversi da precedenti:			
- da controllate e collegate	0		0
- da controllanti e dalle stesse controllate	0		0
- da altri	<u>7.352.389</u>		2.346
	<u>7.352.389</u>		2.346
		7.352.389	2.346
17) interessi ed altri oneri finanziari		-131.022	-427.498
17-bis) utili e perdite su cambi		<u>0</u>	0
<b>C - Totale proventi e oneri finanziari</b>			<u>7.221.367</u>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FIN.:</b>			-425.152
18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	0		0
b) di imm.ni finanziarie che non costituiscono partecipazione	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	0		0
d) di strumenti finanziari derivati	<u>0</u>		0
		0	0
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	0		0
b) di imm.ni finanziarie che non costituiscono partecipazione	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	0		0

d) di strumenti finanziari derivati

0

0

0

0

0

0

**D - Totale delle rettifiche**

**Risultato prima delle imposte (A-B +/-C +/-D)**

20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

3.197.455

-379.445

-93.899

3.200

**21) Utile (perdita) d'esercizio**

**3.103.556**

**-376.245**

Si dichiara che il presente bilancio è vero e reale.

Il Presidente

del Consiglio di Amministrazione

(Umberto Ottaviani)

# **AGOAL INTESA VACANZE SRL**

## **A SOCIO UNICO**

Sede in Milano - Via Torino n. 51  
Capitale sociale € 1.100.000  
Registro delle Imprese di Milano: 04267250969

### **BILANCIO AL 31/12/2017**

#### **NOTA INTEGRATIVA** (moneta di conto: unità di Euro)

#### **STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

L'impostazione del progetto di bilancio d'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è conforme alla legislazione civilistica vigente di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrata e interpretata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e, in mancanza, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Si è quindi tenuto conto delle modifiche introdotte dal D.Lgs 139/2015, che recepisce la Direttiva contabile 34/2013/UE, nonché delle conseguenti modifiche ai menzionati principi contabili OIC.

In particolare, si rammenta che al bilancio è stata aggiunto anche il rendiconto finanziario, facente parte fino all'esercizio 2015 della Relazione sulla gestione.

Alla luce di quanto sopra, non si è reso necessario riclassificare le voci del bilancio dell'esercizio 2016.

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Il bilancio è stato redatto in unità di euro.

## **APPARTENENZA AD UN GRUPPO**

La società non appartiene ad alcun gruppo, precisando che la propria controllante svolge attività associativa e quindi essenzialmente esclusa dall'ambito delle attività commerciali.

### **CRITERI DI FORMAZIONE E VALUTAZIONE (ART. 2427 N. 1 DEL CODICE CIVILE)**

I criteri utilizzati nella formazione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi, componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione che tiene conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - e consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci di bilancio sono stati valutati separatamente.

Non hanno avuto luogo, in ossequio al divieto imposto dall'art. 2423-ter, comma 6 cc., compensi di partite.

Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati iscritti tra le immobilizzazioni.

Si è altresì tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, ancorché di essi si sia avuta conoscenza dopo la chiusura dell'esercizio, mentre i componenti positivi del bilancio corrispondono esclusivamente ad utili realizzati.

Nessuna delle voci di bilancio precedute da numeri arabi, previste dagli artt. 2424 e 2425 del codice civile, è stata oggetto di raggruppamento alcuno.

Nel dettaglio, i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017 sono i seguenti:

### *Immobilizzazioni immateriali*

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le immobilizzazioni in esame sono iscritte nell'attivo con il consenso dell'Organo di Controllo e sono ammortizzate come di seguito analiticamente descritto nella sezione dedicata ai commenti sulle principali voci del bilancio.

### *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e svalutazioni.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote applicate sono riportate nella sezione dedicata ai commenti sulle principali voci del bilancio.

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.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Le opere di manutenzione straordinaria in corso al termine dell'esercizio sono iscritte nella voce "Immobilizzazioni in corso e acconti".

Per immobilizzazioni materiali acquisite in locazione finanziaria, conformemente alla prassi civilistica prevalente in Italia, vengono contabilizzati a conto economico i canoni di leasing secondo il principio di competenza (metodo patrimoniale).

### *Immobilizzazioni finanziarie*

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore di acquisto o di formazione ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo.

Non sono iscritte posizioni che richiedano la valutazione in base al criterio del costo ammortizzato.



### Rimanenze di magazzino

Le merci ed i prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo Lifo o, in caso di prima formazione, al costo medio dell'esercizio.

Le scorte obsolete e di lento rigiro sono valutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

### Crediti

I crediti sono contabilizzati al valore nominale ed iscritti in bilancio al netto delle svalutazioni dirette, al fine di tenere conto della migliore e più prudente previsione dei rischi connessi al realizzo dei crediti medesimi.

Tutti i crediti hanno scadenza entro 12 mesi e quindi si è optato per non applicare il criterio del costo ammortizzato i cui effetti sarebbero stati irrilevanti.

### Ratei Risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Per i risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri comprendono costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o 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 e oneri.

### Trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei singoli dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali, tenuto conto delle eventuali anticipazioni corrisposte, che vengono separatamente iscritte tra i crediti.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

### Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

I debiti tributari accolgono solo le passività per imposte certe e determinate.

Per tutti i debiti con scadenza entro 12 mesi, si è optato per non applicare il criterio del costo ammortizzato i cui effetti sarebbero stati irrilevanti. Inoltre, anche per i debiti di natura finanziaria con scadenza oltre i 12 mesi, non è stato applicato il menzionato criterio del costo ammortizzato in quanto detti debiti hanno formazione ante 1/1/2016 e sono soggetti ad interessi passivi di mercato.

#### Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni. I ricavi di natura finanziaria o quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

#### Proventi ed oneri straordinari

Sono relativi a proventi ed oneri non ricorrenti e di natura non prevedibile ed eccezionale rispetto all'attività ordinaria dell'azienda. A seguito dell'eliminazione della macroclasse E) del Conto economico, nella nota integrativa viene dedicata apposita sezione per l'esposizione ed il commento dei singoli elementi di ricavo e costo di entità o incidenza eccezionali.

#### Imposte sul reddito d'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti. Sono esposte al lordo nella voce debiti o crediti tributari, a seconda che risulti un debito o un credito. Le imposte sul reddito differite o anticipate vengono calcolate sulle differenze temporanee che si generano tra i valori derivanti dall'applicazione dei criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. La rilevazione delle imposte differite è omessa se il loro pagamento è ritenuto improbabile. L'iscrizione delle imposte anticipate è subordinata alla ragionevole certezza della loro recuperabilità.

#### Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Alla luce delle modifiche introdotte dal già citato D.Lgs 139/2015, le voci in esame sono esposte ed analizzate nella sola nota integrativa. Le voci evidenziano gli impegni assunti, le garanzie prestate nonché i beni di terzi ricevuti in deposito a vario titolo. I rischi per garanzie concesse a favore altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione. La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata in base al valore desunto dalla documentazione esistente.

### Criteri di rettifica

Le rettifiche apportate sono ispirate a criteri di competenza e di prudenza degli Amministratori e comunque coerenti con il principio della rappresentazione corretta e veritiera dei dati di bilancio.

### Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Le attività e le passività in valuta, ad eccezione delle immobilizzazioni e qualora esistenti alla fine dell'esercizio, sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati al Conto Economico; l'eventuale utile netto viene accantonato in apposita riserva non distribuibile fino al realizzo.

\*\*\*\*\*

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### *Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423*

Si precisa che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge relative al bilancio, ai sensi del 4° comma dell'art. 2423.

\*\*\*\*\*

## **1 - COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BILANCIO**

### **ATTIVO**

#### **A - CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Il capitale risulta interamente versato per la parte sottoscritta dai soci, non residuando pertanto alcun credito nei confronti dei soci stessi per versamenti ancora dovuti.

## B - IMMOBILIZZAZIONI € 12.322.507

### *I - Immobilizzazioni immateriali: € 76.624*

Le immobilizzazioni immateriali sono così composte

- Programmi software: risultano valutati al costo di acquisto, al netto dell'ammortamento calcolato nella misura di un terzo annuo, in base al relativo anno di formazione.

La procedura di ammortamento di tali immobilizzazioni si è conclusa nell'esercizio 2014.

- Oneri accessori su mutui: si tratta degli oneri sostenuti nell'anno 2004 per la concessione del mutuo ipotecario relativo all'acquisto degli immobili di proprietà, ammortizzato in base alla durata del mutuo stesso.

	Costi di imp.ed ampl.	Costi di ricerca sviluppo pubblicità	Diritti di brevetto e opere di ingegno	Concess. licenze marchi	Avviamento	Imm.ni in corso acconti	Altre	Totali
Costo storico			7.472				139.141	146.613
Riv. Esercizi Precedenti								
Sval. esercizi Precedenti								
F.do amm.to			-7.472				-57.6901	-65.373
Valore inizio Periodo			0				81.240	81.240
Acquisti								
Storno per Alienazioni								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Ammortamento dell'esercizio							-4.616	-4.616
Saldo al 31/12/2017			0				76.624	76.624

### *II - Immobilizzazioni materiali: € 12.245.883*

Rispetto ai precedenti esercizi, non è stata apportata alcuna modifica dei criteri di ammortamento e dei coefficienti come di seguito applicati.

- fabbricati: 1%
- costruzioni leggere: 10%
- impianti generici: 8%
- impianti specifici automatici: 12%

- attrezzature: 25%
- mobili e arredi: 10%
- biancheria: 40%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- telefoni cellulari: 20%
- autoveicoli da trasporto interno: 20%

Le immobilizzazioni in corso e gli acconti sono iscritti al costo sostenuto senza alcun ammortamento.

Nel primo anno di entrata in funzione dei beni, le aliquote di ammortamento sono ridotte alla metà.

Relativamente alla voce Fabbricati, si ritiene opportuno rammentare ed evidenziare che:

- ai sensi del D.L. 185/2008, nell'esercizio 2008 è stata iscritta una rivalutazione di €. 3.468.623,11 riferita ai soli fabbricati della struttura di Alassio. Tale iscrizione è avvenuta ai soli fini civilistici, con il contestuale stanziamento di un fondo imposte differite, rappresentativo dell'Ires e dell'Irap afferenti a tale rivalutazione, che a seguito della rettifica dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24%, è stato nell'esercizio ridotto da €. 1.089.148 ad.952.377.
- rimane iscritta la quota di ammortamenti accantonata fino all'esercizio 2005 e riferita al valore convenzionale dell'area;
- l'ammortamento è stato calcolato sulla sola componente di costo relativa al valore dei fabbricati ed al netto del maggior valore civilistico di cui alla rivalutazione sopra menzionata;
- nel corso dell'esercizio si è verificata la dismissione della struttura di Follonica di cui alle note che seguono.

Posto tutto quanto sopra, pare in ogni caso necessario ribadire che l'ammortamento eseguito sulla voce Fabbricati assume carattere essenzialmente prudenziale, in quanto l'attività svolta nell'esercizio non ha comportato alcuna riduzione della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti; ciò, anche alla luce dei significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sulle strutture e sugli impianti direttamente pertinenti.

---

In base ai criteri di valutazione sopra esposti, deriva che nessuna voce risulta durevolmente di valore inferiore a quello esposto in bilancio.

Ai fini tributari, si rammenta inoltre che i cespiti pervenuti a seguito dei conferimenti dei rami di azienda dell'anno 2004, sono soggetti al così detto regime di "doppia sospensione di imposta" previsto dal già citato art. 176 DPR 917/86.

Pertanto, gli ammortamenti di tali cespiti sono stati dedotti nella sola misura riferita agli ultimi valori di bilancio della conferente.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 2 del Codice Civile, si riporta di seguito il prospetto dei movimenti di ciascuna immobilizzazione materiale.

	Terreni e Fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali commerciali	Altri beni	Imm.ni in corso acconti	Totali
Costo storico	21.245.770	953.236	831.373	159.469		23.189.848
Riv. Esercizi Precedenti						
Sval.esercizi Precedenti						
F.do amm.to	-1.942.577	-409.886	-557.913	-153.351		-3.063.727
Valore inizio Periodo	19.303.193	543.350	273.460	6.118		20.126.121
Acquisti		64.919	318.824			383.743
Storno per Alienazioni	-7.936.465	-36.322	-17.680			-7.990.467
Rivalutazioni						
Svalutazioni						
Ammortamento dell'esercizio	-124.932	-74.601	-71.840	-2.141		-273.514
Saldo al 31/12/2017	11.241.796	497.346	502.764	3.977		12.245.883

### *III - Immobilizzazioni finanziarie*

La società non detiene alcuna immobilizzazione finanziaria.

### C - ATTIVO CIRCOLANTE € 1.274.575

#### *I - Rimanenze finali: € 47.947*

Risultano principalmente composte dai prodotti alimentari e dal residuo dei combustibili della sola struttura di Alassio, valutati come sopra già indicato in base al criterio LIFO o, in caso di prima formazione, al costo medio dell'esercizio.

#### *II - Crediti: € 480.896*

##### *CREDITI VERSO CLIENTI € 72.180*

I crediti verso clienti, comprensivi dei corrispettivi maturati al 31/12/2017 il cui incasso e la conseguente certificazione fiscale è avvenuta nei primi giorni dell'esercizio 2018, sono esposti in bilancio in base al presumibile valore di realizzo che corrisponde al valore nominale.

La voce in esame risulta iscritta già al netto delle svalutazioni eseguite nei passati esercizi per i crediti risultati inesigibili.

### ***CREDITI TRIBUTARI € 120.875***

Trattasi principalmente del credito relativo alla fiscalità differita attiva (€ 282.917) di cui alle note che seguono.

Concorrono inoltre alla voce in esame le ritenute d'acconto subite, il credito IVA maturato nel corso dell'anno e gli acconti di imposta.

Tutti i crediti in esame sono stati iscritti al loro valore nominale.

### ***IMPOSTE ANTICIPATE € 282.917***

#### **Fiscalità differita attiva € 282.917**

Ai sensi dell'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, si precisa che:

- risulta iscritta la fiscalità anticipata esclusivamente riferita alle perdite fiscali maturate nei precedenti esercizi.

L'iscrizione di detta fiscalità anticipata è stata confermata anche nell'esercizio in esame, tenuto conto della dimostrata capacità, presente e futura, della Società di produrre reddito imponibile, rendendo l'utilizzo della voce in questione certo o altamente probabile.

Tale assunto trova ulteriore conforto nella attuale normativa che prevede la riportabilità perpetua delle perdite fiscali maturate.

- tutta la fiscalità differita attiva, in origine calcolata ed iscritta in base all'aliquota Ires del 27,5%, è stata calcolata ed iscritta, già a decorrere dal bilancio 2016, in base all'aliquota Ires del 24%;

- in base alle norma che prevede la deducibilità fiscale degli interessi passivi nella misura massima pari al 30% del Reddito Operativo Lordo (art. 96 TUIR), la Società vanta un riporto di interessi passivi non dedotti, ma deducibili nei prossimi esercizi, pari ad €. 348.180.

Tale importo si è sensibilmente ridotto rispetto al dato riferito a quanto indicato nella dichiarazione Mod. Unico/2017 relativo all'anno 2016 (€. 2.645.603), a seguito del significativo risultato delle gestione finanziaria, conseguente all'operazione di avvenuta ristrutturazione del debito relativo al mutuo ipotecario;

Per mero atteggiamento prudenziale, sull'importo residuo qui in esame si è proseguito a non stanziare la fiscalità differita attiva che ammonterebbe ad €. 83.563, quantunque si è avuta concreta dimostrazione della recuperabilità fiscale di tali interessi;

- alla luce del reddito imponibile generato nell'esercizio in esame, è stata interamente utilizzata la detrazione ai fini Ires connessa ai conferimenti eseguiti dal socio di maggioranza (così detta ACE – Aiuto alla Crescita Economica), maturata negli esercizi passati (€. 56.032) e nell'esercizio qui in esame.

Si rammenta in proposito che, per mero atteggiamento prudenziale, su tale elemento non era stata stanziata la fiscalità differita attiva.

La voce in esame presenta pertanto le seguenti variazioni

<u>DESCRIZIONE</u>		<u>VARIAZ. E RETTIFICHE</u>	<u>IRES 27,50%</u>	<u>IRAP 3,90%</u>	<u>TOTALI</u>
<i><u>Perdite compensabili senza limitazione:</u></i>	<i>Riporto da es. precedente</i>	<i>Variazioni e Stralci</i>			
Perdita fiscale 2004 da RN	581.656		159.955	0	159.955
Perdita fiscale 2005 da RN	1.091.483		300.158	0	300.158
Perdita fiscale 2006 da RN	621.035		170.785	0	170.785
	2.294.174		630.898	0	630.898
Utilizzo perdite fiscali					
** imponibile Ires 2011	-266.583		-73.310		-73.310
** parte imp. Ires esercizio 2012	-29.125		-8.009		-8.009
** parte imp. Ires esercizio 2013	-735		-202		-202
** parte imp. Ires esercizio 2014	-26.125		7.184		-7184
<b>Totale perdite compensabili senza limitazione</b>	<b>1.971.606</b>	<b>0</b>	<b>542.192</b>	<b>0</b>	<b>542.192</b>
<i><u>Perdite utilizzabili all'80%</u></i>					
Perdita fiscale 2007 da RN	498.386		137.056	0	137.056
Utilizzi pregressi perdite fiscali	-367.956		-101.188	0	-101.188
Residuo imp. Ires esercizio 2012	-116.500		-32.038		-32.038
Residuo imp. Ires esercizio 2013	-2.939		-808		-808
Residuo imp. Ires esercizio 2014	-104.502		-28.738	0	-28.738
Perdita fiscale 2010 da RN	59.459		16.351	0	16.351
Perdita Fiscale 2015 da RN	59.157		16.268		16.268
Rettifica da avviso 20/4/2016	-189.889		-52.219		-52.219
Perdita Fiscale 2016 da RN	13.225		3.637		3.637
Maggiori perdite esercizi 2007 - 2011 ex D.L. 201/2011	246.455		67.775	0	67.775
<b>Totale perdite utilizzabili all'80%</b>	<b>94.896</b>	<b>0</b>	<b>26.096</b>	<b>0</b>	<b>26.097</b>
<b>TOTALE PERDITE</b>	<b><u>2.066.502</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>568.288</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>568.288</u></b>
RETTIFICA PER IRES 24%	-887.682		-72.328		-72.328
** imponibile IRES 2017			-213.044		-213.044
<b>Totali</b>	<b>1.178.820</b>		<b><u>282.916</u></b>	<b>0</b>	<b><u>282.916</u></b>

### *CREDITI VERSO AL TRI € 4.924*

Trattasi di ordinari crediti commerciali, in tutti i casi valutati al loro valore nominale, stante l'assenza di posizioni in sofferenza.

### *III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

La società non detiene alcuna attività finanziaria che non costituisce immobilizzazione.



***IV - Disponibilità liquide: € 745.732***

Le disponibilità liquide sono valutate al loro valore nominale e risultano composte dal saldo attivo dei conti correnti bancari, nonché dalla giacenza di cassa.

**D - RATEI E RISCOINTI ATTIVI € 7.203**

I ratei e risconti attivi sono stati valutati in base al criterio dell'imputazione per competenza dei costi e dei proventi comuni a più esercizi.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 7 del Codice Civile, si riporta di seguito la composizione della voce in esame.

<b>Risconti attivi</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
- Canoni telefonici	€ 0	€ 572
- Noleggi	€ 0	€ 5.333
- Assicurazioni	€ 5.715	€ 7.148
- Canoni di manutenzione	€ 1.488	€ 1.588
- Pulizia	€ 0	€ 300
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>€ 7.203</b>	<b>€ 14.941</b>

\*\*\*\*\*

## PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

### A - PATRIMONIO NETTO € 4.241.930

Ai sensi di quanto richiesto dal punto 7bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si riporta di seguito il prospetto relativo alle voci del patrimonio netto, redatto sulla base di quanto contenuto nel documento OIC 1.

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizz.ne	Quota disponibile	Utilizzazioni Effettuate nel 2014-2016	
				Copertura Perdite	Altre Regioni
Capitale sociale	1.100.000	-	0	0	0
Riserva rivalutazione	0	A-B	0	0	0
Riserva legale	0	B	0	0	0
Riserva conf. soci copertura perdite	0	A-B	0	1.024.097	0
Conf. Conto Capitale	670.000	A-B		235.000	
<b>Totali</b>	<b>1.770.000</b>		<b>0</b>	<b>1.259.097</b>	<b>0</b>

Quota non distribuibile	0
Quota distribuibile	0

<b>Note:</b>
A = per aumento di capitale;
B = per copertura perdite
C = per distribuzione ai soci

Relativamente alle singole voci del patrimonio netto, si precisa inoltre quanto segue:

#### *I - Capitale sociale: € 1.100.000*

Il capitale risulta interamente versato e, rispetto al precedente esercizio, non presenta alcuna variazione.

#### *II - Riserve da sovrapprezzo azioni*

Nessun importo.

### ***III - Riserve da rivalutazione ex D.L. 185/2008: (€ 2.379.475)***

La riserva in esame si formò nell'esercizio 2008 per € 2.379.475 a seguito della rivalutazione dei soli fabbricati della struttura di Alassio e risulta interamente azzerata a seguito della copertura delle perdite del periodo 2009 – 2011.

Tenuto quindi conto che detta riserva costituiva riserva in sospensione di imposta, la stessa:

- può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'art. 2445 del Codice Civile;
- non si potrà fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non sia ricostituita nella sua originaria consistenza o sia ridotta in misura corrispondente con delibera dell'assemblea straordinaria, non applicandosi in tale caso le sopra richiamate disposizioni dei commi secondo e terzo commi dell'art. 2445 del Codice Civile.

### ***IV - Riserva legale***

Nessun importo.

### ***V - Riserve statutarie***

Nessun importo.

### ***VI - Altre riserve, distintamente indicate: € 669.998***

#### ***- Riserva conferimento conto capitale: € 670.000***

Trattasi dei conferimenti eseguiti nel corso degli anni dal 2013 al 2017 dalla sola controllante.

Rispetto all'esercizio 2016, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

<b>Riserva conferimento conto capitale</b>	
Consistenza al 31/12/2016	€ 170.000
Copertura perdite	€ 0
Conferimento 2017	€ 500.000
<b>Totale al 31/12/2017</b>	<b>€ 670.000</b>

#### ***- Arrotondamenti: € -2***

### ***VII - Riserva per copertura dei flussi finanziari attesi***

Nessun importo.

### ***VIII - Perdite portate a nuovo -€ 631.626***

La voce in esame è costituita dalle perdite al 31/12/2015 ed al 31/12/2016, al netto della parziale copertura eseguita con le riserve sopra indicate.

Rispetto all'esercizio 2016, pertanto, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

<b>Perdite portate a nuovo</b>	
Consistenza al 31/12/2016	€ -255.381
Perdita 2016	€ -376.245
Copertura perdite con riserve	€ 0
<b>Totale al 31/12/2017</b>	<b>€ -631.626</b>

### ***IX - Utile d'esercizio: € 3.103.556***

I commenti nonché la proposta di destinazione dell'utile d'esercizio sono rinviati alla relazione sulla gestione.

Si rammenta in ogni caso che, sotto l'aspetto tecnico, l'attuale composizione del patrimonio netto dovrà prevedere la seguente preliminare ed obbligatoria destinazione dell'utile in esame:

- € 631.626, a copertura delle perdite pregresse riportate a nuovo;
- € 2.379.475, a ripristino della riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008 di cui al precedente punto "III".

A seguito di quanto sopra, residuerà il solo importo di € 92.455 per il quale proporre la relativa destinazione.

### ***X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio***

Nessun importo.

## **B - FONDI PER RISCHI ED ONERI € 1.091.556**

Rispetto al precedente esercizio, i fondi in esame presentano le seguenti variazioni:

### ***1 - Fondo imposte differite: € 1.071.555***

Ai sensi dell'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, si precisa che il fondo in esame è riferito alle imposte Ires ed Irap calcolate sui maggiori ammortamenti fiscali eseguiti negli esercizi dal 2004 al 2007, nonché sull'importo della rivalutazione civilistica dei fabbricati relativi alla struttura di Alassio.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, il fondo in esame non presenta alcuna variazione rispetto all'esercizio 2015 salvo la rettifica calcolata in

base alla nuova aliquota Ires del 24%.

Conseguentemente all'avvenuta dismissione della struttura di Follonica, si è provveduto a rettificare la fiscalità relativa ai maggiori ammortamenti fiscali di cui sopra e riferiti a detta struttura.

Il fondo presenta quindi la seguente consistenza:

<u>DESCRIZIONE</u>		<u>VARIAZ. E RETTIF.</u>	<u>IRES 27,50%</u>	<u>IRAP 3,90%</u>	<u>IRAP RIASSORB. 2010 QUOTA 3 DI 6</u>	<u>TOTALI</u>
<i>Maggiori amm.ti fiscali quadro EC:</i>						
Su fabbricati anno 2004	351.814		96.749	0		96.749
Fabbri. strum. anno 2004	1.759		484	45	-12	517
Su fabbricati anno 2005	354.251		97.419	0		97.419
Su fabbricati anno 2006	285.055		78.390	0		78.390
Su fabbricati anno 2007	0		0	0		0
	992.879					
<b>Risultato quadro EC</b>	<b>992.879</b>		273.042			
<b>Rettifica amm.ti 2017</b>	<b>-496.440</b>		-119.190	45	-12	273.075
<b>Rettifica Ires 24%</b>			-34751			-34.751
<b>Totale con Ires 24%</b>			<b>238.291</b>			<b>238.324</b>
<b>Rettifica amm.ti 2017</b>	<b>-496.440</b>		<b>-119.190</b>			<b>-119.190</b>
<b>TOTALE</b>	<b>496.440</b>		<b>119.190</b>			<b>119.178</b>
Rivalutazione D.L. 185/08	3.468.623		953.871	135.276		1.089.147
Amm.to rivalutaz. Fabbr.	-55.084		-15.148	-2.148		-17.296
			0	0		0
Arrotondamento						
<b>Totali</b>	<b>3.413.539</b>		938.723	133.128	-89	1.071.851
<b>Rettifica Ires 24%</b>			<b>-119.474</b>			<b>-119.474</b>
<b>Totale con Ires 24%</b>			<b>819.249</b>	<b>133.128</b>		<b>952.377</b>
<b>TOTALI</b>	<b>3.909.979</b>		<b>938.440</b>	<b>133.128</b>		<b>1.071.555</b>

## *2 - Fondo rischi vertenze in corso: € 20.000*

Trattasi del fondo stanziato nei precedenti esercizi al fine di dare evidenza alle potenziali passività connesse a vertenze di tipo legale.

Pur dovendo rilevare che nessuna passività connessa a vertenze si è al momento palesata né è ragionevolmente prevedibile che si possa manifestare nel mediato, si è ugualmente ritenuto prudente mantenere iscritto lo stanziamento in esame.

<b>Fondo rischi vertenze in corso</b>		
- Consistenza fondo al 31/12/2016	€	20.000
- Formazione dell'esercizio	€	0
- Decrementi dell'esercizio	€	0
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>€</b>	<b>20.000</b>

**C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:**  
**€ 80.994**

La voce in esame è stata valutata in base alle disposizioni previste dall'art. 2120 del Codice Civile.

La voce in esame risulta movimentata rispetto al 2016 dall'accantonamento dell'esercizio al netto dell'imposta sulla rivalutazione e delle dimissioni rassegnate e/o intervenute nel corso dell'anno 2017.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, il fondo in esame presenta quindi la seguente movimentazione:

<b>Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato</b>		
- Consistenza al 31/12/2016	€	77.639
- Utilizzazione per pagamento imposta su riv.	€	-225
- Utilizzazione per dimissioni	€	-5.478
- Accantonamento dell'esercizio	€	9.058
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>€</b>	<b>80.994</b>

Si precisa che nelle movimentazioni del fondo sopra riportate non sono comprese le posizioni relative ai lavoratori stagionali, per i quali l'indennità di fine rapporto si forma e viene liquidata direttamente nel corso dell'esercizio.

**D - DEBITI € 8.168.994**

In tutti i casi, trattasi di debiti certi valutati al loro valore nominale, aventi scadenza entro l'esercizio 2018.

Unica eccezione è rappresentata dal debito relativo alle rate a scadere del mutuo ipotecario di € 7.597.027, di cui € 405 ml circa a scadere dall'1/1/2019, sorto ante 1/1/2016 ed avente durata pari a trent'anni, assistito da ipoteca sugli immobili di proprietà sociale, iscritta per € 25.948.500.

## E - RATEI E RISCOINTI PASSIVI € 20.813

I ratei passivi sono stati valutati con particolare riferimento agli oneri relativi al rapporto di lavoro dipendente e parasubordinato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 7 del Codice Civile, si riporta di seguito la composizione della voce in esame.

<b>Ratei passivi</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
- Ferie, permessi, 14ma	€ 16.058	€ 17.032
- CTR ferie, permessi, 14ma	€ 4.755	€ 3.890
<b>Totale ratei passivi</b>	<b>€ 20.813</b>	<b>€ 20.922</b>

\*\*\*\*\*

## VARIAZIONE DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, per tutte le altre voci dell'attivo e del passivo, si riporta il prospetto contenente le variazioni intervenute nell'esercizio in esame rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Esercizio 31/12/2017	Esercizio 31/12/2016	Variazione Voci	
<b>Attivo</b>			
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
I – Immobilizzazioni immateriali:			
7) altre	76.624	81.240	-4.616
	76.624	81.240	-4.616
II – Immobilizzazioni materiali:			
1) terreni e fabbricati	11.241.796	19.303.193	-8.061.397
2) impianti e macchinario	497.346	543.350	--46.004
3) attrezzature industriali e comm.	502.764	273.460	229.304
4) altri beni	3.977	6.118	-2.141
	12.245.883	20.126.121	-7.880.238
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>12.322.507</b>	<b>20.207.361</b>	<b>-7.884.854</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
I – Rimanenze			
4) prodotti finiti e merci	41.947	61.844	-19.897
	41.947	61.844	-19.897
II – Crediti			
1) verso clienti	72.180	76.257	--4.077
5bis) crediti tributari	120.875	128.317	-7.442
5ter) imposte anticipate	282.917	495.961	-213.044
5quater) verso altri	4.924	515.025	-510.101
	480.896	1.215.560	-734.664
IV – Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	738.626	183.067	-555.559
3) denaro e valori in cassa	7.106	3.191	3.915
	745.732	186.258	559.474
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>1.274.575</b>	<b>1.463.662</b>	<b>-189.087</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>			
Risconti attivi	7.203	14.941	-7.738
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>7.203</b>	<b>14.941</b>	<b>-7.738</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>13.604.285</b>	<b>21.685.964</b>	<b>-8.081.679</b>



Esercizio 31/12/2017	Esercizio 31/12/2016	Variazione Voci
<i>Passivo</i>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I – Capitale	1.100.000	1.100.000
VI – Altre riserve, distintam. indicate	669.998	170.001
VIII – Perdite (utili) portati a nuovo	-631.626	-255.381
IX – Utile (perdita) d'esercizio	3.103.556	-376.245
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>4.241.928</b>	<b>638.375</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	1.071.556	1.190.701
3) altri	20.000	20.000
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.091.556</b>	<b>1.210.701</b>
<b>C) Trattamento fine rap.lav.sub.</b>	<b>80.994</b>	<b>77.639</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) verso banche	7.857.764	18.835.820
7) verso fornitori	232.347	288.213
12) tributari	14.571	46.404
13) verso istituti previdenziali	22.491	22.662
14) altri debiti	41.821	545.228
<b>Totale debiti</b>	<b>8.168.994</b>	<b>19.738.327</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei passivi	20.813	20.922
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>20.813</b>	<b>20.922</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>13.604.285</b>	<b>21.685.964</b>

\*\*\*\*\*

## CONTO ECONOMICO

Tutte le voci del conto economico sono state imputate in base alla loro destinazione economica, secondo il principio della competenza temporale e senza alcuna compensazione di partite, consentendo pertanto di esporre il reale risultato di esercizio conseguito al 31/12/2017.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 10 del Codice Civile, si precisa che la società ha maturato esclusivamente ricavi caratteristici dell'attività alberghiera, o in ogni caso all'attività stessa connessi:

Per completezza di informazione, si precisa che i ricavi derivanti dalla sola attività alberghiera (voce A1 del conto economico) risultano così ripartiti:

- struttura di Alassio	€	3.700.349
- Iniziativa vacanza Misano	€	<u>94.726</u>
	€	<u><b>3.795.075</b></u>

Ai sensi dell'art. 2427 n. 12 del Codice Civile, si precisa che gli interessi e gli altri oneri finanziari di cui al punto 17 dell'art. 2425 del Codice Civile, risultano così suddivisi:

<b>interessi e oneri finanziari</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Interessi passivi verso banche	€ 130.922	€ 427.245
Altri interessi ed oneri passivi	€ 110	€ 253
<b>Totale interessi ed oneri finanziari</b>	<b>€ 131.032</b>	<b>€ 475.592</b>

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 del Codice Civile, si precisa che la società non ha maturato alcun onere straordinario.

## **- OPERAZIONI STRAODINARIE DELL'ESERCIZIO**

Come già evidenziato nella nota integrativa al bilancio del 31/12/2016, con atto del 22/2/2017 n. 57697/21748 di Rep. Dott. Gaetano D'Abramo, notaio in Livorno, la società ha venduto la struttura di Follonica al prezzo di €. 3.950.000,00.

Unitamente a tale operazione, con accordo del 25/1/2017, la Società ha negoziato con Banca Intesa Sanpaolo la ristrutturazione del debito relativo al mutuo ipotecario garantito da ipoteche gravanti sulla menzionata struttura di Follonica e sull'altra struttura di proprietà in Alassio.

In estrema sintesi, tale accordo ha comportato, contestualmente all'atto di vendita di cui sopra:

- il rimborso parziale del debito in unica soluzione per €. 3.500.000,00;
- L'assenso da parte della banca mutuante alla cancellazione dell'ipoteca gravante sulla struttura di Follonica;
- La riduzione ad €. 8.000.000,00 del debito per sorta capitale relativo al contratto di mutuo in corso, con il conseguente azzeramento di tutti gli ulteriori debiti relativi alle rate scadute ed interessi di mora. Pertanto, la

rinuncia dell'istituto mutuante a parte del proprio credito ha generato un significativo provento finanziario così determinato:

- debito totale verso la banca mutuante ed iscritto a bilancio alla voce del Passivo D4 "Debiti verso banche", oltre agli interessi di mora maturati dall'1/1 al 22/2/2017, €. 18.848.247;
  - provento finanziario totale realizzato dall'operazione €. 7.348.247 (€. 18.848.247 meno quota rimborsata di €. 3.500.00 e meno quota residua mutuo di €. 8.000.000), iscritto a conto economico alla voce 2Altri proventi finanziari".
- La prosecuzione delle attuali condizioni del contratto di mutuo in termini di scadenza e tasso applicato.

La vendita della struttura di Follonica ha comportato la contestuale dismissione delle immobilizzazioni materiali in detta struttura esistenti, con una minusvalenza contabile di €. 4.014.935, iscritta a conto economico tra gli oneri diversi di gestione.

L'intera operazione qui rappresentata ha quindi comportato effetti estremamente significativi sulla struttura patrimoniale della Società con l'emersione di altrettanto estremamente significativi componenti positivi netti di esercizio, pari ad un risultato netto di €. 3.333.262, al netto della relativa fiscalità.

\*\*\*\*\*

## **RENDICONTO FINANZIARIO**

In ossequio alle raccomandazioni formulate dall'IIC, si riporta in allegato il rendiconto finanziario, adottando lo schema indiretto come previsto dal principio contabile OIC 10.

\*\*\*\*\*

## ALTRE INFORMAZIONI

### - ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE IN SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE E RELATIVI PROVENTI DIVERSI DAI DIVIDENDI (ART. 2427 N. 5 E 11 DEL CODICE CIVILE)

La società non detiene alcuna partecipazione di controllo o di collegamento.

### - AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI (ART. 2427 N. 6 DEL CODICE CIVILE)

La società non presenta crediti di durata residua superiore a cinque anni.

Come sopra già indicato, l'unico debito di durata residua superiore a cinque anni è rappresentato dal mutuo passivo, erogato da Banca Intesa per l'acquisto delle strutture immobiliari di Alassio e Follonica.

A seguito della cessione della struttura di Follonica, tale mutuo è stato ristrutturato e ridotto dagli originari € 17.299.000 ad € 8.000.00, mantenendo l'originaria durata di anni trenta.

A seguito del pagamento delle rate di capitale scadute nell'esercizio in esame, la consistenza del debito limitatamente alla linea capitale, ammonta ad € 7.597.027.

Alla luce di quanto sopra, la linea capitale del debito qui in esame risulta così stimata:

- debito a scadere 2018	€ 405.000
- debito a scadere 2019 – 2022	€ 1.620.000
- debito con scadenza oltre 5 anni	€ <u>5.572.027</u>
	€ <u><b>7.597.027</b></u>

### - AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 8 DEL CODICE CIVILE)

Nessun onere finanziario è stato imputato direttamente ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

### - IMPORTO COMPLESSIVO DEGLI IMPEGNI, DELLE GARANZIE E DELLE PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO

## STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 9 DEL CODICE CIVILE)

Gli impegni ed i conti d'ordine sono analiticamente esposti in bilancio e sono essenzialmente rappresentati dalla garanzia ipotecaria prestata dalla società a seguito del sopra commentato mutuo ipotecario.

Tale garanzia ammonta ad €. 25.948.500.

## - NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI (ART. 2427 N. 15 DEL CODICE CIVILE)

Come è noto, la società si avvale di lavoratori stagionali per le strutture alberghiere. Pertanto, nel corso dell'anno 2017, la società si è avvalsa:

- n. 3 dipendenti a tempo indeterminato così suddivisi:

\*\* n. 2 impiegati, di cui un apprendista il cui contratto è scaduto il 28/2/2017;

\*\* n. 1 operaio

- n. 2 impiegate assunte a tempo determinato, di cui uno cessato il 31/7/2017;

- n. 75 dipendenti stagionali e a chiamata a tempo determinato, rammentando che tali dipendenti si sono concentrati principalmente nei mesi di apertura della struttura di Alassio.

Alla luce di tutto quanto sopra, il numero medio dei dipendenti è risultato pari a n. 38 (37,65) ed alla fine dell'esercizio, la società aveva in forza n. 2 dipendenti a tempo indeterminato, un dipendente a tempo determinato, oltre a n. 42 dipendenti stagionali.

## - AMMONTARE DEI COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI E SINDACI (ART. 2427 N. 16 DEL CODICE CIVILE)

- L'assemblea che approvò il bilancio al 31/12/2004, stabilì un compenso massimo di € 20.000,00 per l'intero Consiglio di amministrazione, erogabile esclusivamente in natura.

L'effettivo compenso in natura erogato nell'esercizio ammonta a € 1.236,00 già comprensivo dei conseguenti oneri fiscali e previdenziali.

- Organo di Controllo: € 6.000,00.

## - AZIONI DELLA SOCIETÀ (ART. 2427 N. 17 DEL CODICE CIVILE)

## - AZIONI DI GODIMENTO ED OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI (ART. 2427 N. 18 DEL CODICE CIVILE)

Trattandosi di Società a responsabilità limitata, non possono essere emesse azioni

di godimento né obbligazioni di alcun genere.  
La società non ha inoltre emesso alcun strumento finanziario.

**- OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE ED ACCORDI NON  
RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 22-bis E  
22-ter DEL CODICE CIVILE)**

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427 del Codice Civile.

**- FATTI DI RILEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA  
DELL'ESERCIZIO (ART. 2427 N. 22-quater DEL CODICE CIVILE)**

Dopo la chiusura dell'esercizio, non si sono verificati fatti di rilievo.

**- ALTRE INFORMAZIONI**

Si informa infine che la Società:

- non ha registrato alcuna variazione nei cambi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 punto 6-bis C.C.)
- non ha alcuna posizione relativa a crediti e debiti per operazioni di retrocessione a termine (art. 2427 punto 6-ter C.C.);
- non ha emesso alcun titolo e/o valore, ulteriore al capitale sociale (art. 2427 punto 17 C.C.)
- non ha emesso alcun strumento finanziario (art. 2427 punto 19 C.C.);
- non ha ricevuto dai soci alcun finanziamento (art. 2427 punto 19-bis C.C.);
- alla data del 31/12/2015 non aveva in corso alcuna operazione di locazione finanziaria (art. 2427 punto 22 C.C.);
- non ha in essere strumenti finanziari derivati per il quali debbano essere fornite informazioni sul loro "fair value" (art. 2427 bis C.C.).

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione

(Umberto Ottaviani)

# AGOAL INTESA VACANZE SRL

Sede in Milano - Via Torino n. 51

Capitale sociale € 1.100.000

Registro Imprese di Milano: C.F. 04267250969

\* \* \* \* \*

## BILANCIO AL 31/12/2017

\* \* \* \* \*

### RENDICONTO FINANZIARIO

#### Metodo indiretto

A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)	Importo	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>3.103.556</b>	<b>-376.245</b>
Imposte sul reddito	93.899	-3.200
Interessi passivi/(interessi attivi) - proventi finanziari (Dividendi)	-7.221.367	425.152
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
	0	0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte, interessi e comp. straordinarie interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-4.023.912</b>	<b>45.707</b>
	11.386.400	0
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	-115.790	-150.087
Ammortamenti delle immobilizzazioni	278.131	277.755
Svalutazioni per perdite durevoli di valore (Rivalutazioni di attività)	0	657
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
	0	0
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>7.524.829</b>	<b>174.032</b>
Variazione del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	13.897	-11.600
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	4.077	13.621
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-55.866	68.606
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	7.738	-6.161
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-109	4.898
Altre variazioni del capitale circolante netto	195.176	96.837
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>7.689.742</b>	<b>340.233</b>
Altre rettifiche	0	0
Interessi/proventi finanziari (Imposte sul reddito)	-126.880	-425.152
Dividendi incassati	-93.899	3.200
Utilizzo dei fondi	0	0
	0	0
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>7.468.963</b>	<b>-81.719</b>
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>7.468.963</b>	<b>-81.719</b>

<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-383.743	-102.307
Prezzo di realizzo disinvestimenti	3.952.310	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>3.568.567</b>	<b>-102.307</b>
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento debiti a breve verso banche	0	653.698
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-10.978.056	-586.453
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento/conferimenti soci	500.000	170.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-10.478.056</b>	<b>237.245</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a+b+c)	<b>559.474</b>	<b>53.219</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>186.258</b>	<b>133.039</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>745.732</b>	<b>186.258</b>
<b>VARIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUITE</b>	<b>559.474</b>	<b>53.219</b>



# AGOAL INTESA VACANZE SRL CON SOCIO UNICO

Sede in Milano – Via Torino 51 20123

Capitale Sociale €. 1.100.000

Registro delle Imprese di Milano – C.F 04267250969

---

## BILANCIO AL 31/12/2017 RELAZIONE SULLA GESTIONE

### 1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Signori Soci,

la Società nel corso dell'esercizio ha definitivamente venduto la proprietà di Follonica proseguendo solo nella gestione della struttura di Alassio. La struttura di Alassio ha dato risultati economici in linea con il 2016. I ricavi complessivi della struttura sono stati pari a € 3.700 mila con un moderatissimo incremento (0,58%) ed un aumento delle presenze di ca. unità modestissimo l'incremento dei proventi del bar pari al 2,80%. Complessivamente i ricavi della società sono passati ad € 4.184.135 a € 3.800.488, riduzione dovuta alla dismissione della struttura di Follonica. Come accennato la struttura di Follonica è stata venduta. L'atto è stato perfezionato il 22 feb 2017. Riguardo ai riflessi sul bilancio commenteremo più avanti.

Tutti i dettagli e gli effetti sul conto economico di tale operazione sono contenuti nella nota integrativa.

Nell'esercizio in esame la struttura di Alassio ha generato i seguenti ricavi e margini operativi lordi (MOL), da intendersi al netto dei costi generali di struttura riferiti alla sede di Milano:

Alassio ricavi per € 3.700 mila

Mol € 387 mila

### ALASSIO

La stagione 2017 si è aperta ufficialmente il 28.12.2016 e si è conclusa il 7.10.2017.

PRESENZE PAX. 2017 64428 +0,55% rispetto all'anno 2016 (pax 64074) senza rettifiche nella programmazione invernale.

Notevole l'incremento dei gruppi.

La stagione favorita dalle condizioni climatiche ci ha aiutato soprattutto nei week end, periodi a noi molto favorevoli sia per gli incassi che per le presenze.

Gli eventi organizzati hanno sempre più rilievo e la percentuale di aumento dei "nuovi clienti" è da attribuire a questi specifici eventi:

- CENONE DI SAN SILVESTRO
- Festa dei colori
- PASQUA
- CARNEVALE IN MASCHERA
- Carnevale per i bambini
- SAN VALENTINO

Il nostro Ferragosto ormai è consolidato con la festa a tema nel parco, grandi buffet e grande spettacolo che sono ormai un orgoglio per la Residenza e per la domanda di partecipazione che è sempre maggiore .

La spiaggia, ogni anno abbellita, è l'orgoglio della struttura.

Del costo pasto, sempre molto controllato, purtroppo si è incrementato di ca. il 10% dovuto all'aumento dei prezzi +8%.

La stagione 2018 è iniziata il 29.12.2017 ed è in linea con il 2017.

Anche le domande per l'estate sono in linea come sempre. Cercheremo di ottimizzare l'occupazione nei periodi di bassa stagione.

Il clima non ci sta aiutando con giornate piovose che non invogliano i nostri clienti a soggiornare presso la Residenza, la nostra offerta di eventi è sempre più incisiva e ha sempre più successo.

Il rapporto qualità prezzo inizia ad essere sempre più evidente con un ottima soddisfazione da parte della nostra clientela.

La collaborazione con gruppi esterni e i vari cral ( parrocchie e comuni ) dà segnali positivi.

Molti lavori di miglioria sono iniziati dopo la chiusura, investimenti per 707.000,00 euro di cui 298.470,00 che riporteremo nel 2018. Elenchiamo i più impegnativi:

- Rifacimento totale del peristilio con aumento di 50 posti nel ristorante
- Aria condizionata nel peristilio
- Tutti gli infissi in tutte le camere
- Tinteggiatura della parete riguardante gli infissi
- Verniciatura di tutte le ringhiere
- Eliminazione tettoia obsoleta al parcheggio superiore
- Rifacimento 4 bagni

In questo periodo stiamo iniziando a confermare I TURNI ESTIVI che, a prima vista, sembrerebbero in linea con gli anni precedenti.

Sempre attiva anche la prenotazione On Line che, ad ora, sta già avendo molto interesse con l' invio di numerose domande tramite Web ( [www.residenzamare.com](http://www.residenzamare.com)).

La ristorazione da buoni risultati ed un buon grado di soddisfazione, il servizio alla francese per quest'anno durerà un mese in più in modo da abbattere i costi. Dalla terza settimana di maggio partirà il buffet, punto di forza della nostra struttura e molto amato dalle famiglie.

Nonostante alcuni aumenti di alimentari quali pane, verdure, carne e pesce il costo pasto ha avuto una riduzione marginale da 9,45 a 9,30

## **FOLLONICA**

**SI RIMANDA ALLA NOTA INTEGRATIVA PARAGRAFO "RICAVI E COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI (ART.N.13 DEL C.C.)**

## **MISANO CAMP**

**La Società ha ricevuto incarico dalla controllante di organizzare e gestire una nuova offerta di vacanze rivolta a ragazzi e che fosse in grado di supplire al tradizionale format della dismessa struttura di Follonica.**

Tale nuova offerta, convenzionalmente denominata “Misano Camp”, è stata proposta con le tariffe indicate dalla controllante che ha quindi provveduto a mantenere la Società indenne da qualsiasi perdita.

La preferenza della location di Misano Adriatico si è dimostrata una buona scelta per le grandi potenzialità che la Casa per Ferie San Pellegrino offre e per i tanti aspetti positivi che la struttura possiede:

- Ottimi gli Impianti sportivi all’aperto (2 campi da basket e 1 da calcio in erba a 9), enorme la Spiaggia in concessione attrezzata e confortevole, piscina ottima, grandi spazi comuni di buona caratura: Aula Magna (230 posti a sedere) una Palestra scolastica utilissima, Zona Calchetto e Ping-Pong molto utilizzati dai ragazzi, zone in ombra e spazi verdi
- Durante il periodo di permanenza mare sempre pulito e in buone condizioni
- Microclima sperimentato positivo (spesso ventilato)
- Città di Misano (15 mila abitanti) con “tutto” a portata di mano
- Cittadine vicine (Riccione, Rimini, Cattolica, San Marino) con grandi possibilità turistiche
- Parchi di divertimento (Mirabilandia-Acquafan), un grandissimo valore aggiunto alla vacanza
- Distanza da Milano ottima

Dettaglio dei numeri dei presenti – Misano Camp 2017

	FIGLI	NIPOTI	ESTERNI	TOT.	M	F	STRANIERI	TOTALE ADULTI	
1° TURNO	41	13	46	100	66	34	46+10	156	15
2° TURNO	75	21	69	165	64	101	15	180	20
3° TURNO	92	23	58	173	77	96		173	16
									Tot. 51
TOTALE	208	57	173	438	207	231	71	509	Tot.560

### Valutazione Finale

Lo sbilancio economico ipotizzato circa 50.000 € è stato in linea con quanto Agoal aveva preventivato

come contributo e quindi anche sotto questo aspetto abbiamo raggiunto gli obiettivi.

Abbiamo trovato una struttura che corrisponde esattamente a quello che stavamo cercando.

Era necessario sperimentare l’apertura della “nuova era” a Misano e verificare sul campo la fattibilità di **un’idea che avrebbe potuto rivelarsi vincente.**

L’attività di amministrazione continua ad essere assolta dallo studio Franzoia che ci ha dedicato le valide risorse per la tenuta della contabilità e per gli adempimenti fiscali ed amministrativi.

### 1 - ALTRE INFORMAZIONI

Sono proseguiti gli investimenti sulla struttura di ALASSIO per un importo globale di € 707 mila tra cui le voci più indicative sono rappresentate principalmente dagli interventi sulle strutture così sintetizzabili:

nel 2017

- security system lavori elettrici	€	32.000
- lavori murari	€	109.880
- resstende srl	€	50.262
- centro serramenti	€	70.662
- centro serramenti	€	44.212

- centro serramenti	€	68.808 tot.183.682
- le tende srl	€	40.984

Nel 2018

- Security system	€	5.980
- Lavori murari	€	130.198
- Resstende srl	€	25.378
- Centro serramenti	€	2.684
- Centro serramenti	€	51.984
- Centro serramenti	€	59.304 tot 113,972
- Le tende srl	€	15.258
- Acquisto n.1 autocarro Giotti Victoria	€	17.500 offerto da AGOAL
- Pavimentazione bar esterno	€	5.000
-		

Sempre vicino alla Società il Socio Unico che ha conferito in conto capitale € 500.000,00 sostenendo gli investimenti.

Per ultimo, in linea con le disposizioni di Legge, abbiamo adottato il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS) previsto dalla legge sulla Privacy che è sottoposta a sistematico aggiornamento a cura dell'Arch. Rasnesi.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio si chiude finalmente con un utile di € 3.103.556 e già al netto delle imposte di €. 93.899.

La ripresa della settore turistico non ha avuto ripercussioni positive sui ricavi della gestione caratteristica.

Nonostante la perdurante politica di austerità non abbiamo ottenuto una riduzione dei costi. Vedremo nel 2018 di prestare più attenzione.

## **2 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

La società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

## **3 - RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI**

### ***SOCIETA' CONTROLLANTE***

Come già precisato lo scorso anno, quantunque il soggetto che esercita il controllo sulla società non sia costituito sotto forma di società commerciale, si ritiene ugualmente rilevante esporre i rapporti intersocietari con lo stesso.

Nell'esercizio 2017 è proseguito il rapporto con la controllante AGOAL, già formalizzato e attivato nei passati esercizi con la convenzione in forza della quale la società è stata nominata unico soggetto preposto a tutte le attività commerciali della controllante medesima.

## **5 - COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE**

La composizione della compagine sociale presenta una variazione sostanziale rispetto allo scorso esercizio e pertanto il capitale sociale di €1.100.000.000 adesso è così detenuto:

- AGOAL € 1.100.000.00 per una partecipazione pari al 100% del capitale sociale,diventando socio unico;

## 6 - FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

A fine 2017 la controllante ha eseguito un ulteriore versamento in conto capitale di € 500.000,00 raggiungendo i 670.000,00 euro.

Il Consiglio ha deliberato la riapertura della struttura di Alassio; a oggi i risultati stanno confermando la validità della decisione. A tal proposito precisiamo che ad Alassio è prevista una buona affluenza anche nel periodo primaverile ed estivo con ovvie ripercussioni positive sui ricavi. Ciò è evidentemente frutto di una capacità manifestata dalla Direzione e da tutto il personale.

## 7) - ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Nessuna attività di direzione e coordinamento è stata effettuata tra controllante e controllate.

## 8) - OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

### - Gestione del rischio finanziario

Nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere alcuna operazione straordinaria.

La società ha onorato gli impegni finanziari correnti, mentre ha proseguito ad onorare solo parzialmente il pagamento delle rate semestrali del mutuo ipotecario.

Richiamate le considerazioni già svolte sulla materia, si rammenta che il contratto di mutuo qui in esame prevede un tasso di interesse fisso dell'1,5% annuo e quindi non palesa alcun rischio di variazione del tasso di interesse medesimo.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, numero 6-bis C.C., si rammenta che la società non ha in essere alcuno strumento finanziario o prodotto derivato.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Disponibilità liquide	745.732	186.258
Altre attività finanziarie correnti (effetti allo sconto)	0	0
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti bancari correnti (rate mutuo scadute-int.mora)	-260.737	-7.193.291
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-405.000	-586.453
Altre passività finanziarie correnti	0	0
Debiti per leasing finanziario correnti		
<b>Indebitamento finanziario corrente netto (A)</b>	<b>79.995</b>	<b>-7.593.486</b>
Debiti bancari non correnti	-7.192.027	-11.056.076
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	0	0
Debiti per leasing finanziario non correnti	0	0
<b>Indebitamento finanziario non corrente (B)</b>	<b>-7.192.027</b>	<b>-11.056.076</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (C= A+B)</b>	<b>-7.112.032</b>	<b>-18.649.562</b>

**- Rischio di prezzo**

La società non è particolarmente esposta al rischio di prezzo in quanto le tariffe applicate per i soggiorni nelle strutture gestite vengono determinate dal Cda prima dell'apertura stagionale delle strutture medesime.

Inoltre, la politica di approvvigionamento delle materie prime (derrate alimentari) consente il sistematico monitoraggio dell'andamento dei prezzi di mercato.

**- Rischio di mercato**

Come è noto, la parte più significativa dei corrispettivi generati dalle strutture alberghiere di proprietà sociale, deriva da clientela collegata in modo diretto o indiretto al circuito della controllante Agoal (dipendenti e pensionati del gruppo Banca Intesa Sanpaolo).

E' possibile quindi affermare che la società non è esposta in modo significativo ai rischi connessi alle contrazioni ed alla volatilità del bacino di utenza di riferimento.

**- Rischio di credito**

Tenuto conto dell'elevata frammentazione dei corrispettivi, la società non è esposta in modo significativo al rischio di credito, inteso quale rischio che una delle controparti commerciali non adempia ad un'obbligazione e causi una perdita finanziaria.

**- Rischio di liquidità**

Il rischio di liquidità della gestione corrente, inteso quale difficoltà a far fronte agli impegni derivanti da passività da estinguere, è gestito mediante autofinanziamento nonché da linee di credito bancarie rilevatesi fino ad oggi sufficienti rispetto alle necessità della gestione corrente.

**- Rischio tassi**

I rischi legati all'andamento dei tassi sono essenzialmente riferibili all'indebitamento di lungo termine per il quale si rammenta però che il mutuo ipotecario è stato stipulato al tasso di interesse fisso dell'1,5%.

**- Rischio di cambio**

Tutte le transazioni della società sono eseguite in Euro e quindi la società non è esposta ad alcun rischio di cambio.

Alla luce di quanto contenuto nella presente relazione, lo scrivente Consiglio ritiene di aver compiuto un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione, rappresentando il complesso scenario nel cui ambito questo Consiglio continua ad operare.

Il Consiglio invita quindi il Socio Unico ad approvare l'allegato bilancio al 31/12/2017 e, richiamate le note tecniche contenute nella nota integrativa, propone di destinare l'utile di esercizio di €. 3.103.556 come segue:

- Quanto ad €. 631.626, a copertura delle perdite pregresse riportate a nuovo;
- Quanto ad €. 2.379.475, a ripristino della riserva di rivalutazione ex D.L. 185/2008 di cui al precedente punto "III";
- Quanto alla parte residua di €. 92.455, a riserva straordinaria.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente





LOGISMA AUDITING

# AGOAL INTESA VACANZE SRL CON SOCIO UNICO

Sede Legale: VIA TORINO 51 MILANO

Iscritta al Registro Imprese di: MILANO

C.F. e numero iscrizione: 04267250969

Iscritta al R.E.A. di MILANO n. MI-1736383

Capitale Sociale sottoscritto €: 1.100.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 04267250969

## **RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27/1/2010 N. 39**

All'Assemblea dei soci di Agoal Intesa Vacanze srl,

### **Premessa**

Abbiamo ricevuto il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017 costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto finanziario e predisposto dal Consiglio di Amministrazione e da questi comunicatoci unitamente alla Nota Integrativa ed alla Relazione sulla Gestione in data 28/3/2018.

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

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Agoal Intesa Vacanze srl, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/17



## LOGISMA AUDITING

### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### ***Responsabilità degli amministratori***

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

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

### ***Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

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

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/17



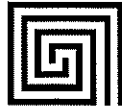


## LOGISMA AUDITING

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

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

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/17



## LOGISMA AUDITING

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

### **Richiamo di informativa**

Si fa presente che, a seguito della vendita della struttura di Follonica nel corso del 2017, la società ha positivamente concluso l' accordo di ristrutturazione del debito ipotecario sia in linea capitale che in linea di interessi ottenendo una consistente riduzione dello stesso debito. Tale operazione ha prodotto effetti significativi sia sulla struttura patrimoniale che, attraverso i componenti positivi e negativi di reddito, sul risultato e sulla fiscalità dell'esercizio.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Gli amministratori della Agoal Intesa Vacanze srl sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2017 incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 16 aprile 2018

Logisma Auditing srl

(Dott. Alberto Giongo)

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/17