

AGOAL INTESA VACANZE SRL

Sede in Milano - Via Torino n. 51

Capitale sociale € 1.100.000

Registro delle Imprese di Milano: 04267250969

* * * * *

BILANCIO AL 31/12/2012 STATO PATRIMONIALE (ART. 2424 C.C.)

(in unità di Euro)

* * * * *

	<u>Es. 31/12/2012</u>	<u>Es. 31/12/2011</u>
ATTIVO:		
A) CREDITI V.SO SOCI PER VERS. ANCORA DOV.		0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti	3.004	1.109
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento commerciale	79.684	168.568
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	<u>99.707</u>	100.533
Totale immobilizzazioni immateriali	182.395	270.210
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	19.846.918	19.873.859
2) impianti e macchinario	327.493	352.599
3) attrezzature industriali e commerciali	337.772	318.951
4) altri beni	3.416	4.363
5) immobilizzazioni in corso e acconti	<u>87.500</u>	0
Totale immobilizzazioni materiali	20.603.099	20.549.772
III - Immobilizzazioni finanziarie:		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) altre imprese	<u>76.650</u>	76.650
Totale partecipazioni	76.650	76.650
2) crediti:		
a) verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti	0	0
d) verso altri	<u>0</u>	0
Totale crediti	0	0
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	<u>0</u>	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	<u>76.650</u>	76.650
Totale immobilizzazioni	20.862.144	20.896.632

C) ATTIVO CIRCOLANTE

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	64.239	54.960
5) acconti	<u>0</u>	0

Totale rimanenze

64.239 54.960

II - Crediti:

1) verso clienti	64.047	61.033
2) verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti	1.019	1.803
4-bis) crediti tributari	129.377	109.997
4-ter) imposte anticipate	677.582	683.117
5) verso altri	14.028	19.019

Totale crediti

886.053 874.969

III - Attività fin. che non costit. imm.ni:

1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) altre partecipazioni	0	0
4) azioni proprie	0	0
5) altri titoli	<u>0</u>	0

Totale attività fin che non costit. imm.ni

0 0

IV - Disponibilità liquide:

1) depositi bancari e postali	466.956	257.097
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa:	<u>3.393</u>	2.667

Totale disponibilità liquide

470.349 259.764

Totale attivo circolante

1.420.641 1.189.693

D) RATEI E RISCONTI:

* ratei attivi	0	0
* risconti attivi	<u>13.707</u>	22.931

Totale ratei e risconti13.707 22.931**TOTALE ATTIVO**22.296.492 22.109.256**PASSIVO:****A) PATRIMONIO NETTO:**

I - Capitale	1.100.000	1.100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	139.341
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate:	1.185.293	1.209.916
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Perdita (utile) dell'esercizio	<u>-280.868</u>	-283.962

Totale patrimonio netto

2.004.425 2.165.295

B) FONDI PER RISCHI E ONERI:

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
----------------------------------------------------	---	---

2) per imposte, anche differite	1.348.439		1.348.439
3) altri	<u>20.000</u>		20.000
Totale fondi per rischi e oneri		1.368.439	1.368.439
C) TRATTAMENTO FINE RAP. LAV. SUB.		59.463	51.590
D) DEBITI:			
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	4.984.107		3.969.293
- oltre l'esercizio successivo	<u>13.350.208</u>		13.902.632
	18.334.315		17.871.925
5) debiti verso altri finanziatori	0		0
6) acconti	0		0
7) debiti verso fornitori	321.270		400.562
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		2.936
12) debiti tributari	12.918		12.673
13) debiti vs. ist. di prev. e di sicurezza soc.	19.033		16.681
14) altri debiti	159.453		196.889
Totale debiti		18.846.989	18.501.666
E) RATEI E RISCONTI:			
* ratei passivi	17.176		22.266
* risconti passivi	<u>0</u>		0
Totale ratei e risconti		17.176	22.266
TOTALE PASSIVO		<u>22.296.492</u>	22.109.256

GARANZIE E IMPEGNI

- Garanzie reali prestate	25.948.500		25.948.500
- Impegni	-83.834		-83.834
- Altri conti d'ordine	<u>88.000</u>		<u>88.000</u>
		<u>25.952.666</u>	<u>25.952.666</u>

CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.955.168		4.042.738
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0		0
	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	39.460		45.973
A - Totale valore della produzione		3.994.628	4.088.711
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:			
6) materie prime, sussidi., di cons. e di merci	887.346		931.439
7) per servizi	825.734		855.407
8) per godimento di beni di terzi	56.164		56.136
9) per il personale:			

a) salari e stipendi	1.093.174		1.105.495
b) oneri sociali	337.832		325.484
c) trattamento di fine rapporto	69.411		69.076
d) trattamento di quiescenza e simili	0		0
e) altri costi	<u>11.510</u>		25.944
		1.511.927	1.525.999
10) ammortamento e svalutazioni			
a) amm.to delle imm.ni immateriali	95.992		94.403
b) amm.to delle imm.ni materiali	226.419		223.576
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>0</u>		13.532
		322.411	331.511
11) variazioni delle rimane. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-9.279	-20.164
12) accantonamenti per rischi		0	0
13) altri accantonamenti		0	0
14) oneri diversi di gestione		189.382	162.192
B - Totale costi della produzione			<u>3.783.685</u>
Differenza tra valore e costi della produzione			210.943
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:			
15) proventi da partecipazioni		0	0
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle imm.ni	0		0
b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non cost. partecipazioni	0		0
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. partecipazioni	8.500		7.000
d) proventi diversi da precedenti:	<u>5.099</u>		7.169
		13.599	14.169
17) interessi ed altri oneri finanziari		-462.508	-399.859
17-bis) utili e perdite su cambi		<u>0</u>	0
C - Totale proventi e oneri finanziari			-448.909
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FIN.:			
18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	0		0
b) di imm.ni fin. che non cost. partecipazione	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. partecipazioni	<u>0</u>		0
		0	0
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	0		0
b) di imm.ni fin. che non cost. partecipa.	0		0
c) di titoli iscritti nell'attivo circ. che non cost. partecipazioni	<u>0</u>		0
		<u>0</u>	0
D - Totale delle rettifiche			0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:			
20) proventi		0	0

21) oneri	<u>0</u>	0
E - Totale delle partite straordinarie	<u>0</u>	0
Risultato prima delle imposte	-237.966	-139.499
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	<u>-42.902</u>	-144.463
23) Utile (perdita) d'esercizio	<u>-280.868</u>	-283.962

Si dichiara che il presente bilancio è vero e reale.

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 delle Imprese di Milano: 04267250969

BILANCIO AL 31/12/2012

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, 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.).

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.

Non sono stati apportati adattamenti per riclassificare le voci patrimoniali del bilancio dell'esercizio 2011.

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 2012 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 2012 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 del Collegio Sindacale 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.

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.

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.

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.

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 espresse 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

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 € 20.862.144

I - Immobilizzazioni immateriali: € 182.395

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.

- Avviamento: Trattasi della medesima voce già presente nei bilanci precedenti relativa all'operazione di conferimento dei rami di azienda.

Nel corso dell'esercizio in esame non si sono verificati fatti che abbiano sostanzialmente potuto limitare la durata dell'utilizzazione ed il valore dell'avviamento, che risulta iscritto a bilancio quale valore dell'intera azienda alberghiera detenuta dalla società.

Pur tenuto conto che nel corso dell'esercizio non è stata dismessa alcuna struttura, si è prudenzialmente ritenuto opportuno proseguire la medesima procedura di ammortamento applicata negli scorsi esercizi, esponendo la voce in esame al netto dell'ammortamento del 10% annuo.

Ai fini fiscali, si rammenta che l'ammortamento dell'avviamento è interamente indeducibile, in quanto i conferimenti che lo hanno generato sono stati eseguiti nel regime di doppia sospensione di imposta di cui all'art. 176 DPR 917/86.

	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			6.348		879.639		290.855	1.176.842
Riv. esercizi Precedenti								
Sval. esercizi Precedenti								
F.do amm.to			-5.239		-711.071		-190.322	-906.632
Valore inizio Periodo			1.109		168.568		100.533	270.210
Acquisti			4.386				3.791	8.177
Storno per Alienazioni								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Ammortamento dell'esercizio			-2.491		-88.884		-4.617	-95.992
Saldo al 31/12/2012			3.004		79.684		99.707	182.395

II - Immobilizzazioni materiali: € 20.603.099

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: 5%
- impianti generici: 4%
- impianti specifici automatici: 6%
- attrezzature: 12,5%
- mobili e arredi: 5%
- biancheria: 20%
- macchine ufficio elettroniche: 10%
- telefoni cellulari: 10%
- autoveicoli da trasporto interno: 10%

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

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 di € 1.089.148, rappresentativo dell'Ires e dell'Irap afferenti a tale rivalutazione;
- 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.

Posto tutto quanto sopra, pare in ogni caso necessario ribadire che l'ammortamento eseguito 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, 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 deducibili 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	21.136.795	468.398	576.015	144.899		22.326.107
Riv. esercizi precedenti						
Sval. esercizi precedenti						
F.do amm.to	-1.262.936	-115.799	-257.064	-140.536		-1.776.335
Valore inizio Periodo	19.873.859	352.599	318.951	4.363		20.549.772
Acquisti	108.975	4.020	78.484	766	87.500	279.745
Storno per alienazioni						
Rivalutazioni						
Svalutazioni						
Ammortamento dell'esercizio	-135.916	-29.126	-59.663	-1.713		-226.418
Saldo al 31/12/2012	19.846.918	327.493	337.772	3.416	87.500	20.603.099

III - Immobilizzazioni finanziarie € 76.650

Nel corso dell'esercizio, la società non ha eseguito alcuna operazione sulle immobilizzazioni finanziarie, che si concretizzano pertanto nella sola partecipazione di minoranza detenuta nella società Biverbroker Srl.

Detta partecipazione è iscritta tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto investimento strategico e duraturo.

Tenuto conto della consistenza del patrimonio netto della società partecipata nonché dell'effettivo valore economico dalla stessa espresso, si è ritenuto corretto iscrivere la partecipazione in argomento al costo di acquisto.

C - ATTIVO CIRCOLANTE € 1.420.641

I - Rimanenze finali: € 64.239

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

II - Crediti: € 886.053

CREDITI VERSO CLIENTI € 64.047

I crediti verso clienti, comprensivi dei corrispettivi maturati al 31/12/2012, la cui rilevazione fiscale è avvenuta nei primi giorni dell'esercizio 2013, sono esposti in bilancio in base al presumibile valore di realizzo che corrisponde al valore nominale.

Si è quindi provveduto a svalutare i crediti di dubbia o difficile realizzazione.

CREDITI VERSO CONTROLLANTI € 1.019.

Trattasi di ordinari crediti principalmente riferiti ai rapporti amministrativi conseguenti al contratto di sub locazione in corso

CREDITI TRIBUTARI € 806.959

Trattasi principalmente del credito relativo alla fiscalità differita attiva (€ 677.582) 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.

CREDITI VERSO ALTRI € 14.028

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

Fiscalità differita attiva €677.582

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 che la società genera reddito imponibile Ires e quindi l'utilizzo della voce in questione risulta certo o altamente probabile.

Tale assunto trova ulteriore conforto nella recente modifica normativa che ha introdotto la riportabilità perpetua delle perdite fiscali maturate;

- a fronte del reddito imponibile Ires dell'esercizio in esame è stata parzialmente liberata la corrispondente fiscalità differita attiva per € 73.310;

- nell'esercizio in esame, è stata stanziata la fiscalità anticipata di € 67.775 relativa alle maggiori perdite conseguenti alla deducibilità ai fini Ires dell'Irap sul costo del lavoro relativo al periodo 2007 – 2011 come previsto dal D.L. 201/2011, dandosi atto che in data 12/3/2013 è stata trasmessa telematicamente l'istanza allo scopo prevista.

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>
<u><i>Perdite compensabili senza limitazione:</i></u>	<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
Totale perdite compensabili senza limitazione	2.027.591	0	557.588	0	557.588
<u><i>Perdite utilizzabili all'80%</i></u>					
Perdita fiscale 2007 da RN	498.386		137.056	0	137.056
Utilizzi pregressi perdite fiscali	-367.956		-101.188	0	-101.188
	130.430		35.868	0	35.868
Perdita fiscale 2010 da RN	59.459		16.351	0	16.351
Maggiori perdite esercizi 2007 - 2011 ex D.L. 201/2011	<u>246.455</u>		<u>67.775</u>	<u>0</u>	<u>67.775</u>
Totale perdite utilizzabili all'80%	436.344	0	119.994	0	119.994
TOTALE PERDITE	<u>2.463.935</u>	<u>0</u>	<u>677.582</u>	<u>0</u>	<u>677.582</u>
Arrotondamenti					
Totali			<u>677.582</u>	<u>0</u>	<u>677.582</u>

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

IV - Disponibilità liquide: € 470.349

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 € 13.707

I ratei e rISCOINTI 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.

Risconti attiv	31/12/2012	31/12/2011
- Canoni telefonici	€ 1.443	€ 1.721
- Noleggi	€ 119	€ 200
- Assicurazioni	€ 8.953	€ 19.097
- Assistenza	€ 2.914	€ 1.360
- Pulizia	€e 278	€ 0
- Locazione operativa fotocopiatrice	€ 0	€ 553
Totale risconti attivi	€ 13.707	€ 22.931

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A - PATRIMONIO NETTO € 2.004.425

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 2009-2012	
				Copertura Perdite	Altre Ragioni
Capitale sociale	1.100.000	-	0	0	0
Riserva rivalutazione	0	A-B	0	2.379.475	0
Riserva legale	0	B	0	0	0
Riserva conf. soci copertura perdite	1.065.295	A-B	0	144.621	0
Conf. Conto Capitale	120.000	A-B			
Totali	2.285.295		0	2.524.096	0

Quota non distribuibile	0
Quota distribuibile	0

Note:
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 dell'art. 2445 del Codice Civile.

Rispetto all'esercizio 2011, la riserva in esame risulta come qui di seguito utilizzata:

Riserva da rivalutazione D.L. 185/2008		
- Consistenza al 31/12/2011	€	139.341
- A parziale copertura della perdita d'esercizio 2011	€	-139.341
Saldo al 31/12/2012	€	0

IV - Riserva legale

Nessun importo.

V - Riserve statutarie

Nessun importo.

VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio

Nessun importo.

VII - Altre riserve: € 1.185.293

- Riserva soci c.to copertura perdite: € 1.065.295

Trattasi dei conferimenti eseguiti dalla sola controllante.

Rispetto all'esercizio 2011, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Riserva soci c.to copertura perdite	
Consistenza al 31/12/2011	€ 1.209.916
Parziale copertura perdita 2011	€ -144.621
Totale al 31/12/2012	€ 1.065.295

- Riserva conferimento conto capitale: € 120.000

Trattasi del conferimento eseguito nel corso dell'anno 2012 dalla sola controllante.

Rispetto all'esercizio 2011, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Riserva conferimento conto capitale	
Consistenza al 31/12/2011	€ 0
Conferimento 2012	€ 120.000
Totale al 31/12/2012	€ 120.000

- Arrotondamenti: € -2

VIII - Utili - perdite portate a nuovo

Nessun importo.

IX - Perdita d'esercizio: € 280.868

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

B - FONDI PER RISCHI ED ONERI € 1.368.439

1 - Fondo imposte differite: € 1.348.439

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 2011 e quindi presenta 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
Fabbr. 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
Beni materiali anno 2004	4.098		1.127	106	-27	1.206
Beni materiali anno 2005	4.554		1.252	118	-30	1.340
Beni materiali anno 2006	1.268		349	33	-8	374
Impianti e mac. anno 2004	744		205	19	-5	219
Impianti e mac. anno 2005	744		205	19	-5	219
Impianti e mac. anno 2006	509		140	14	-3	151
Arrotondamento euro			1	3	1	5
Risultato quadro EC	1.004.796		276.320	357	-89	276.588
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
Dividendi non incassati			0	0		0
Arrotondamento						
Totali	4.418.335		276.320	357	-89	1.348.439

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.

Fondo rischi vertenze in corso		
- Consistenza fondo al 31/12/2011	€	20.000
- Formazione dell'esercizio	€	0
- Decrementi dell'esercizio	€	0
Saldo al 31/12/2012	€	20.000

C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:
€ 59.463

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 2011 dall'accantonamento dell'esercizio al netto dell'imposta sulla rivalutazione e delle dimissioni rassegnate nel corso dell'anno 2012.

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

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato		
- Consistenza al 31/12/2011	€	51.590
- Utilizzazione per pagamento imposta su riv.	€	-1.247
- Utilizzazione per dimissioni	€	0
- Accantonamento dell'esercizio	€	9.120
Saldo al 31/12/2012	€	59.463

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 € 18.846.989

In tutti i casi, trattasi di debiti certi valutati al loro valore nominale, aventi scadenza entro l'esercizio 2012.

Unica eccezione è rappresentata dal debito relativo alle rate a scadere del mutuo ipotecario di € 13.902.632 avente durata pari a trent'anni, assistito da ipoteca sugli immobili di proprietà sociale, iscritta per € 25.948.500.

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI € 17.176

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.

Ratei passivi	31/12/2012	31/12/2011
- Ferie, permessi, 14ma	€ 13.675	€ 11.970
- CTR ferie, permessi, 14ma	€ 3.501	3.248
- Tassa rifiuti	€ 0	5.352
- Rimborsi spese Consiglieri	€ 0	€ 1.696
Totale ratei passivi	€ 17.176	€ 22.266

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 31/12/2011.

Esercizio 31/12/2012	Esercizio 31/12/2011	Variazione Voci
<i>Attivo</i>		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
3) diritti di brevetto ind. E diritti	3.0049	1.109
5) avviamento commerciale	79.684	168.568
7) altre	99.707	100.533
	182.395	270.210
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	19.846.918	19.873.859
2) impianti e macchinario	327.493	352.599
3) attrezzature industriali e comm.	337.772	318.951
4) altri beni	3.416	4.363
5) immobiliz. in corso e acconti	87.500	
	20.603.099	20.549.772
III - Immobilizzazioni immateriali		
1c) partecipazioni in altre imprese	76.650	76.650
	76.650	76.650
Totale immobilizzazioni	20.862.144	20.896.632
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	64.239	54.960
	64.239	54.960
II - Crediti		
1) verso clienti	64.047	61.033
4) verso controllanti	1.019	1.803
4bis) crediti tributari	129.377	109.997
4ter) imposte anticipate	677.582	683.117
5) verso altri	14.028	19.019
	886.053	874.969
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	466.956	257.097
3) denaro e valori in cassa	3.393	2.667
	470.349	259.764
Totale attivo circolante	1.420.641	1.189.693
D) Ratei e risconti		
Risconti attivi	13.707	22.931
Totale ratei e risconti	13.707	22.931
Totale attivo	22.296.492	22.109.256

Esercizio 31/12/2012	Esercizio 31/12/2011	Variazione Voci
<i>Passivo</i>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.100.000	1.100.000
III - Riserva di rivalutazione	0	139.341
VII - Altre riserve, distintam. indicate	1.185.293	1.209.916
IX - Perdita d'esercizio	-280.868	-283.962
Totale patrimonio netto	2.004.425	2.165.295
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.348.439	1.348.439
3) altri	20.000	20.000
Totale fondi per rischi e oneri	1.368.439	1.368.439
C) Trattamento fine rap.lav.sub.	59.463	51.590
D) Debiti		
4) verso banche	18.334.315	17.871.925
7) verso fornitori	321.270	400.562
11) verso controllanti	0	2.936
12) tributari	12.918	12.673
13) verso istituti previdenziali	19.033	16.681
14) altri debiti	159.453	196.889
Totale debiti	18.846.989	18.501.666
E) Ratei e risconti		
Ratei passivi	17.176	22.266
Totale ratei e risconti	17.176	22.266
Totale passivo	22.296.492	22.109.256

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 31/12/2012.

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	€	3.390.468
- struttura di Follonica	€	564.700
	€	<u>3.955.168</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:

interessi e oneri finanziari	31/12/2012	31/12/2011
Interessi passivi verso banche	€ 461.753	€ 399.565
Altri interessi ed oneri passivi	€ 755	€ 294
Totale ricavi	€ 462.508	€ 370.005

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

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.

Per completezza di informazione, si precisa che l'unica partecipazione è detenuta nella società Biverbroker Srl, Sede in Biella Via Gramsci 12/F - capitale sociale € 100.000,00, patrimonio netto al 31/12/2011 di € 336.388, già comprensivo dell'utile al 31/12/2011 di €172.985.

La quota di capitale posseduta è pari al 5%, per un valore attribuito in bilancio di €76.650.

La partecipazione in esame non ha originato alcun provento diverso dai dividendi, che sono ammontati €8.500.

- 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.

Tale mutuo è stato erogato per €17.299.000 con durata di anni trenta.

A seguito del mancato rimborso delle rate di capitale scadute nell'esercizio in esame, la consistenza del debito risulta invariata rispetto al 31/12/2011 e quindi, limitatamente alla linea capitale, ammonta ad €16.544.246.

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

- debito scaduto al 31/12/2012	€ 2.641.314
- debito a scadere 2013	€ 552.424
- debito a scadere 2014 – 2017	€ 2.294.132
- debito con scadenza oltre 5 anni	<u>€ 11.056.376</u>
	<u>€ 16.544.246</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.

- IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE (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 2012, la società si è avvalsa:

- n. 3 dipendenti a tempo indeterminato così suddivisi:
 - ** n. 2 impiegati, di cui uno con contratto di apprendistato;
 - ** n. 1 operaio
 - n. 94 dipendenti stagionali e a chiamata a tempo determinato, rammentando che tali dipendenti si sono concentrati principalmente nei mesi di apertura delle strutture di Alassio e Follonica.
- Alla luce di tutto quanto sopra, il numero medio dei dipendenti è risultato pari a n. 43 (43,40) ed alla fine dell'esercizio, la società aveva in forza n. 3 dipendenti a tempo indeterminato oltre a n. 37 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 € 2.661, già comprensivo dei conseguenti oneri fiscali e previdenziali.
- Sindaci: €36.530,00, comprensivi del compenso per la revisione legale ad essi affidata.

- 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 PARTE 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.

- 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 31/12/2012 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 51 20123

Capitale Sociale €. 1.100.000

Registro delle Imprese di Milano – C.F 04267250969

BILANCIO AL 31/12/2012 RELAZIONE SULLA GESTIONE

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Signori Soci,

la società nel corso dell'esercizio ha proseguito le proprie attività con particolare attenzione alla gestione delle strutture di proprietà di Alassio e Follonica.

La struttura di Alassio ha palesato ricavi del tutto in linea con l'andamento del 2011 (€. 3.390 mila) mentre i ricavi della struttura di Follonica evidenziano una riduzione di €. 81 mila (€. 565 mila contro €. 645 mila del 2011) conseguente a una riduzione del numero dei bambini iscritti.

I ricavi complessivi della gestione caratteristica sono ammontati quindi ad €. 3.955 mila contro €. 4.089 mila del 2011.

In proposito, appare necessario rammentare che:

- la struttura di Alassio ha confermato la propria capacità di generare margine operativo quantunque sia proseguito il calo sistematico delle presenze già riscontrato nel corso degli ultimi anni; nel 2012 si è verificato infatti un ulteriore diminuzione del 2%, i cui effetti economici sono stati compensati soltanto mediante l'aumento delle tariffe .
- il menzionato aumento delle tariffe che inoltre consentito di fronteggiare l'aumento dei costi di gestione della struttura di Alassio;
- la gestione della struttura di Follonica ha palesato un sostanziale equilibrio operativo .

Alla luce di quanto sopra già esposto, l'unica attività complementare dotata di qualche significatività è costituita dall'attività di intermediazione relativa alle polizze assicurative commercializzate dal socio di minoranza Biverbroker Srl, che ha generato ricavi per € 7 mila

I fatti salienti dell'esercizio 2012 sono stati :

- Significative manutenzioni ad Alassio pari a ca.223.000,00 €; dette manutenzioni proseguiranno anche nel 2013 con la sostituzione di tutti i condizionatori;
- La sentenza sfavorevole ad AGOAL promossa dalla nostra controllante nei confronti di Banca Intesa San Paolo. La Controllante ha in ogni caso deciso di ricorrere in appello, procedura posta in atto nel 2013.

INVESTIMENTI

Nell'esercizio si sono attuati investimenti per un importo globale di € 280 mila (nel 2010 furono di €. 85 mila e nel 2011 di €. 276) di cui le voci più indicative, sono rappresentate principalmente dagli interventi sulle strutture così sintetizzabili:

- fabbricati per spese incrementative € 109 mila
- lavori in corso € 88 mila
- attrezzature € 78 mila
- mobili, arredi, macchinari e varie € 5 mila

ALTRE INFORMAZIONI

Si dà atto che il D.L. 9/2/2012 n. 5 ha soppresso l'obbligo della tenuta del Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) previsto dalla legge sulla privacy DLgs 30/6/2003 n. 196.

Ciò posto, si dà in ogni caso atto che il Documento in esame è stato sottoposto a sistematico aggiornamento a cura dell'Arch. Rasnesi.

Riteniamo inoltre porre alla vostra attenzione le seguenti iniziative intraprese nei primi mesi dell'esercizio 2013:

- contatti con la Banca circa il mancato pagamento delle rate di mutuo comunicando la nostra decisione di procedere alla vendita di un asset, chiedendo la postergazione delle rate di mutuo in linea capitale ed impegnandoci a versare la quota interessi ;
- delibera del consiglio di procedere alla vendita della struttura di Follonica. A tal proposito sono stati avviati i primi contatti con operatori del settore.

COMMENTO AL RISULTATO D' ESERCIZIO

Alla luce di tutto quanto sopra, l'esercizio si chiude con una perdita di € 281 mila contro una perdita del 2011 di €. 284 mila, dopo avere stanziato ammortamenti per € 322 mila ed imposte sul reddito di esercizio per €. 43 mila, già al netto degli effetti della fiscalità differita ed anticipata.

- come è agevole rilevare, l'attività caratteristica ha generato un margine lordo (EBITDA) di €. 534 mila (€. 578 mila nel 2011) ed un margine operativo (EBIT) di €. 211 (€. 246 mila nel 2011).;
- il risultato finale di esercizio è influenzato in modo determinante dall'incidenza degli interessi passivi di mora sulle rate di mutuo scadute (€. 247 mila contro €. 177 mila del 2011) e, per i motivi sopra esposti, non pagate. Nell'incontro con la banca, ribadito con nostra lettera, abbiamo espressamente chiesto l'abbuono degli interessi di mora.;la banca si è mostrata disponibile. E' quindi agevole potere constatare che, al netto di tale ultima componente di costo, la società avrebbe generato risultato ante imposte (EBT) positivo di circa €. 200 mila, contro €. 40 del 2011;

- la gestione finanziaria ha generato un flusso di cassa netto positivo per €. 257 mila (€. 100 mila nel 2011) e ciò nonostante gli importanti investimenti eseguiti. Volevamo soltanto evidenziare l'assoluta assenza di capitale proprio tra le forme di finanziamento e l'assoluta incapacità aziendale di far fronte con regolarità al fabbisogno finanziario.

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 intercorsi con lo stesso.

Nell'esercizio 2012 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 non presenta alcuna variazione rispetto allo scorso esercizio.

Il capitale sociale di €1.100.000.= è così detenuto:

- AGOAL €1.089.000.=, per una partecipazione pari al 99% del capitale sociale
- Biverbroker Srl €11.000.=, per una partecipazione pari all'1% del capitale sociale

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

Dopo l'ultimo conferimento eseguito nel 2012 (€. 120 mila), la controllante Agoal non ha eseguito alcun ulteriore versamento in conto capitale.

Questo Consiglio d'Amministrazione ha deliberato la riapertura di entrambe le strutture di Alassio e Follonica, la validità di questa scelta è avvalorata dai primi favorevoli risultati delle prenotazioni.

In particolare:

- Per la struttura di ALASSIO, si punta al mantenimento delle presenze del 2012, quantunque al momento si stia manifestando una flessione delle presenze del 2%. Massima attenzione è rivolta alla riduzione del costo del personale. Nel frattempo sono stati effettuati investimenti pari a 300.000,€.
- per la struttura di FOLLONICA: come detto in precedenza si sta attuando la delibera del consiglio di procedere alla vendita della struttura. Il consiglio ha però deciso di aprire la struttura anche nel 2013 mantenendo invariate le tariffe. Le

prospettive al momento non sono entusiasmanti contro 800 presenze del 2012 ne sono state al momento raccolte solo 630 oltre ulteriori 300 presenze derivanti dalle prenotazioni delle banche estere.

Lo sforzo è rivolto all'obiettivo di raggiungere quanto meno il numero delle presenze del 2012.

Sede amministrativa di MILANO: dopo le questioni sorte alla fine dell'anno 2011 e legate all'organizzazione contabile ed amministrativa oggi possiamo dire che la situazione si sia normalizzata e siano state sostanzialmente eliminate tutte le criticità del 2011.

Un ringraziamento al Consigliere Rapelli per l'attenta e precisa attività. Dobbiamo infine ringraziare il consigliere Motta che dopo l'uscita dalla Banca ha dedicato gran parte del suo tempo e dobbiamo riconoscere con ottimi risultati al buon funzionamento di Aiv.

Indebitamento conseguente al MUTUO ipotecario: .La Banca ha molto apprezzato la nostra iniziativa di proporre una soluzione transattiva volta alla radicale definizione della posizione debitoria ad oggi accumulatasi. Stiamo andando avanti con le trattative. La vendita della struttura di Follonica , ai prezzi prospettati, porterebbe dei notevoli benefici al bilancio della società sia per il ROE che per il current ratio ma anche per poter gestire in modo adeguato il complesso rapporto tra tra fabbisogno di liquidità e risultato d'esercizio.

7) ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Nessuna attività di direzione e coordinamento è stata svolta dalla controllante.

8) OBIETTIVI E POLITICHE DI 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 a non onorare 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 alcun strumento finanziario o prodotto derivato.

Gestione del rischio finanziario

- 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 San Paolo).

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 a 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%.

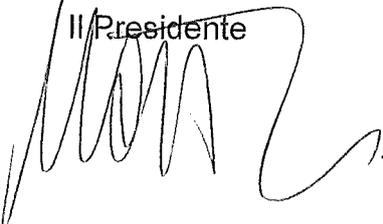
- Rischio di cambio

Tutte le transazioni della società sono eseguiti 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 d'Amministrazione, ritiene di aver compiuto un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione rappresentando con chiarezza le notevoli difficoltà in cui la società si trova ad operare ed invita i Signori Soci ad approvare l'allegato bilancio al 31/12/2012, proponendo di coprire la perdita di esercizio di € 280.868 mediante l'utilizzo della riserva "Soci conto copertura perdite", che si ridurrà pertanto ad €. 784.427.

Il Consiglio rammenta inoltre che:

- con l'approvazione del bilancio in esame viene a scadere il mandato del Collegio Sindacale e che pertanto l'assemblea è chiamata alla nomina di un nuovo Organo di controllo;
- detto Organo di controllo potrà essere sia collegiale (Collegio Sindacale) che monocratico;
- relativamente al controllo contabile, l'incarico potrà essere assegnato all'Organo di controllo di cui sopra o a un revisore esterno.

Il Presidente


AGOAL INTESA VACANZE SRL

Sede in Milano - Via Dell'Unione n. 1

Capitale sociale € 1.100.000,00

Registro delle Imprese Milano c.f. 04267250969

BILANCIO AL 31/12/2012

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

A - RELAZIONE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE

Signori Soci,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 l'attività svolta dal Collegio Sindacale, è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

Rispetto delle legge e dello statuto

- abbiamo provveduto ad eseguire le verifiche di cui all'art. 2404 del Codice Civile;
- abbiamo partecipato alle riunioni dell'assemblea svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e per le quali si assicura ragionevolmente che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono

manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- nel corso delle numerose riunioni dell'Organo amministrativo, nonché mediante i sistematici contatti ed incontri con i Consiglieri operativi abbiamo ottenute le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

In proposito, ed in diretta discontinuità con quanto già evidenziato in occasione delle relazioni del Collegio Sindacale ai bilanci degli esercizi 2008, 2009, 2010, 2011 lo scrivente Collegio, oltre ad assicurare che le azioni deliberate siano conformi alla legge ed allo statuto sociale, ritiene che l'assemblea e l'Organo amministrativo abbiano assunto le necessarie iniziative per assicurare il reperimento delle risorse finanziarie utili al fabbisogno finanziario conseguente all'indebitamento di medio-lungo termine e per migliorare l'assetto organizzativo della sede di Milano.

In particolare:

**** assetto organizzativo.** Il Collegio dà atto della sistematica presenza presso la sede operativa di almeno un Consigliere, ma deve ancora lamentare l'assenza di risorse che comporta l'affidamento della struttura amministrativa interamente a soggetti in outsourcing;

**** fabbisogno finanziario.** Pur dovendosi dare atto della migliorata posizione finanziaria relativa alle partite correnti, si sottolinea ancora una volta la posizione debitoria scaduta, relativa al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dei fabbricati, di Euro 3.794.498. Per intervenire in modo

risolutivo il Consiglio, come sopra detto, si è adoperato per la ricerca delle indispensabili fonti di ripianamento.

- abbiamo provveduto ad esercitare l'attività di vigilanza in merito all'osservanza della Legge, dell'atto costitutivo e del rispetto dei principi di corretta amministrazione, ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento come di seguito esposto nella sezione dedicata all'attività del controllo contabile.

Nel corso di tale attività di vigilanza, abbiamo continuato ad evidenziare all'Organo amministrativo le criticità organizzative, con particolare riguardo all'area amministrativa.

- abbiamo accertato che nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di particolare rilievo tali da richiedere menzione nella presente relazione e non si sono ricevute denunce da parte dei soci, in analogia a quanto previsto dall'art. 2408 del Codice Civile in materia di società per azioni.

Il Collegio Sindacale infine da atto che la causa proposta dal socio di maggioranza nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo ha avuto un giudizio di primo grado negativo per l'Associazione, la quale ha presentato tempestivo ricorso in appello.

Ricevimento del bilancio e relative verifiche

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio al 31/12/2012 della Società convalidato dall'Organo amministrativo in data 27/03/2013 e consegnatoci ai sensi di legge unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio.

Il bilancio è composto dalle seguenti risultanze complessive:

Attività	Euro	22.296.492
Passività	Euro	20.292.067
Patrimonio netto (escluso perdita dell'esercizio)	Euro	2.285.293
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	-280.868
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	25.952.666

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	3.994.628
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	-3.783.685
Differenza	Euro	210.943
Proventi e oneri finanziari	Euro	-448.909
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	
Risultato prima delle imposte	Euro	-237.966
Imposte sul reddito	Euro	-42.902
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	-280.868

L'esame del bilancio è stato svolto secondo i principi di comportamento del collegio sindacale raccomandati dal C.N.D.C. e, in conformità di tali principi, si è fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano il bilancio d'esercizio, interpretate ed integrate dai corretti principi contabili enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e, ove necessario, ai principi contabili internazionali dell'I.A.S.C. - International Accounting Standards Committee.

Si è infine avuto riguardo a quanto contenuto nel documento n. 1 emanato dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Lo stato patrimoniale ed il conto economico presentano a fini comparativi i valori dell'esercizio precedente.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2426, punti 5 e 6, del Codice Civile, si conferma parere favorevole all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale

del valore dell'avviamento, nella misura ridotta a seguito dell'ammortamento eseguito fin dal primo esercizio di iscrizione nella misura del 10% annuo.

Nell'esame del bilancio sopra sinteticamente riportato, abbiamo inoltre accertato l'osservanza da parte dell'Organo Amministrativo delle norme di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile così come modificate dal Decreto Legislativo del 9/4/1991 n. 127 e dal Decreto Legislativo del 17/1/2003 n. 6.

Gestione sociale e prevedibile evoluzione

Nel corso dell'esercizio e successivamente alla chiusura dello stesso, durante gli incontri con l'Organo Amministrativo siamo stati informati sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, che la società si appresta a porre in atto.

Alla luce di tutto quanto sopra già evidenziato e richiamate tutte le raccomandazioni già formulate nelle relazioni ai precedenti bilanci, lo scrivente Collegio ha notato una più incisiva azione dell'Organo amministrativo volta ad assicurare la continuità aziendale e la migliore valorizzazione degli assets societari .

B - RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14
DEL DECRETO LEGISLATIVO 27/1/2010 N. 39

Come è noto, in forza delle disposizioni statutarie e di legge, il Collegio Sindacale ha assunto anche l'incarico del controllo contabile di cui all'art. 2477 del Codice Civile.

Pertanto:

1 – Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze Srl al 31/12/2012

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'Organo amministrativo della Agoal Intesa Vacanze Srl. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

2 - Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta 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.

Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo.

Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

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

3 – A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze Srl è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Agoal Intesa Vacanze Srl per l'esercizio chiuso al 31/12/2012.

4 – La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli Amministratori della Agoal Intesa Vacanze Srl. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del Decreto Legislativo 27/1/2010 n. 39.

A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze Srl al 31/12/2012.

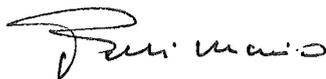
Alla luce di tutto quanto sopra esposto, Vi proponiamo l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012, concordando con la proposta dell'Organo Amministrativo in merito alla copertura della perdita

d'esercizio di euro 280.868 attingendo dalla riserva soci c.to copertura perdite.

Milano 12 aprile 2013

Il Collegio Sindacale

(Dott. Mario Valli)



(Dott. Carlo Chidini)



(Dott. Ettore Mastrangelo)

