

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 31/12/2016 STATO PATRIMONIALE (ART. 2424 C.C.) (in unità di Euro)

* * * * *

	<u>Es. 31/12/2016</u>	<u>Es. 31/12/2015</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 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>81.240</u>	85.857
Totale immobilizzazioni immateriali	81.240	85.857
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	19.303.193	19.439.109
2) impianti e macchinario	543.350	617.098
3) attrezzature industriali e commerciali	273.460	233.616
4) altri beni	6.118	8.145
5) immobilizzazioni in corso e acconti	<u>0</u>	0
Totale immobilizzazioni materiali	20.126.121	20.297.968
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
Totale partecipazioni	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
Totale crediti	0	0
3) altri titoli	0	0

4) strumenti finanziari derivati attivi	0		0
Totale immobilizzazioni finanziarie		0	0
Totale immobilizzazioni		20.207.361	20.383.825
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	61.844		50.244
5) acconti	0		0
Totale rimanenze		61.844	50.244
II - Crediti:			
1) verso clienti	76.257		89.518
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	128.317		126.550
5-ter) imposte anticipate	495.961		616.871
5-quater) verso altri	515.025		14.224
Totale crediti		1.215.560	847.163
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	0		0
Totale attività fin che non costit. imm.ni		0	0
IV - Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	183.067		129.777
2) assegni	0		0
3) denaro e valori in cassa	3.191		3.262
Totale disponibilità liquide		186.258	133.039
Totale attivo circolante		1.463.662	1.030.446
D) RATEI E RISCONTI:			
* ratei attivi		0	0
* risconti attivi		14.941	8.780
Totale ratei e risconti		14.941	8.780
TOTALE ATTIVO		21.685.964	21.423.051
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		0
IV - Riserva legale	0		0
V - Riserve statutarie	0		0
VI - Altre riserve, distintamente indicate	170.001		307.321

VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-255.381	0
IX - Perdita (utile) dell'esercizio	-376.245	-562.701
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	<u>0</u>	0
Totale patrimonio netto		638.375
B) FONDI PER RISCHI E ONERI:		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	1.190.701	1.348.439
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	<u>20.000</u>	20.000
Totale fondi per rischi e oneri		1.210.701
C) TRATTAMENTO FINE RAP. LAV. SUB.		77.639
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	7.779.744	7.126.046
- oltre l'esercizio successivo	<u>11.056.076</u>	11.642.529
	18.835.820	18.768.575
5) debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti	0	0
7) debiti verso fornitori	288.213	219.607
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	46.404	75.432
13) debiti vs. ist. di prev. e di sicurezza soc.	22.662	22.251
14) altri debiti	<u>545.228</u>	38.116
Totale debiti		19.738.327
E) RATEI E RISCOINTI:		
* ratei passivi	20.922	16.024
* risconti passivi	<u>0</u>	0
Totale ratei e risconti		20.922
TOTALE PASSIVO		<u>21.685.964</u>

CONTO ECONOMICO (ART. 2425 C.C.)

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.173.803	4.031.211
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>10.332</u>	24.646
A - Totale valore della produzione		4.184.135
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) materie prime, sussidi., di cons. e di merci	970.528	909.927

7) per servizi		1.005.637	1.025.158
8) per godimento di beni di terzi		43.706	55.283
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	1.191.072		1.119.726
b) oneri sociali	352.523		331.815
c) trattamento di fine rapporto	75.427		73.004
d) trattamento di quiescenza e simili	0		0
e) altri costi	<u>23.502</u>		23.268
		1.642.524	1.547.813
10) ammortamento e svalutazioni			
a) amm.to delle imm.ni immateriali	4.617		4.617
b) amm.to delle imm.ni materiali	273.138		267.969
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0		0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	<u>657</u>		5.170
		278.412	277.756
11) variazioni delle rimane. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-11.602	28.286
12) accantonamenti per rischi		0	0
13) altri accantonamenti		0	0
14) oneri diversi di gestione		<u>209.223</u>	225.424
B - Totale costi della produzione			<u>4.138.428</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)			45.707
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:			
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 cric. che non cost. partecipazioni	0		5.845
d) proventi diversi da precedenti:			
- da controllate e collegate	0		0
- da controllanti e dalle stesse controllate	0		0
- da altri	<u>2.346</u>		2.579
		<u>2.346</u>	2.579
		2.346	8.424
17) interessi ed altri oneri finanziari		-427.498	-512.242
17-bis) utili e perdite su cambi		<u>0</u>	0
C - Totale proventi e oneri finanziari			<u>-425.152</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. FIN.:			
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
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	<u>0</u>	<u>0</u>	0
D - Totale delle rettifiche		0	0
Risultato prima delle imposte (A-B +/-C +/-D)		-379.445	-517.608
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		<u>3.200</u>	-45.093
21) Perdita (utile) d'esercizio		<u>-376.245</u>	-562.701

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 31/12/2016

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

Alla luce di quanto sopra, e se necessario, sono stati apportati adattamenti per riclassificare le voci del bilancio dell'esercizio 2015.

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 2016 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 2016 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, incluso 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 € 20.207.361

I - Immobilizzazioni immateriali: € 81.240

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 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				-53.284	-60.756
Valore inizio Periodo			0				85.857	85.857
Acquisti								
Storno per Alienazioni								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Ammortamento dell'esercizio			0				-4.617	-4.617
Saldo al 31/12/2016			0				81.240	81.240

II - Immobilizzazioni materiali: € 20.126.121

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, 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.

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	952.663	731.278	158.847		23.088.558
Riv. esercizi Precedenti						
Sval.esercizi Precedenti						
F.do amm.to	-1.806.661	-335.565	-497.662	-150.702		-2.790.590
Valore inizio Periodo	19.439.109	617.098	233.616	8.145		20.297.968
Acquisti		573	100.095	622		101.290
Storno per Alienazioni						
Rivalutazioni						
Svalutazioni						
Ammortamento dell'esercizio	-135.916	-74.321	-60.251	-2.649		-273.137
Saldo al 31/12/2016	19.303.193	543.350	273.460	6.118		20.126.121

III - Immobilizzazioni finanziarie

La società non detiene alcuna immobilizzazione finanziaria.

C - ATTIVO CIRCOLANTE € 1.463.662

I - Rimanenze finali: € 61.844

Risultano 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: € 1.215.560

CREDITI VERSO CLIENTI € 76.257

I crediti verso clienti, comprensivi dei corrispettivi maturati al 31/12/2016 il cui incasso e la conseguente certificazione fiscale è avvenuta nei primi giorni dell'esercizio 2017, 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 di €. 657 eseguite per i crediti risultati inesigibili.

CREDITI TRIBUTARI € 128.317

Trattasi principalmente del credito relativo alla fiscalità differita attiva (€ 496.289) 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 € 495.961

Fiscalità differita attiva € 495.961

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 dell'importante operazione straordinaria di cui alle note che seguono e che genererà nell'esercizio 2017 un significativo reddito imponibile.

Inoltre, a seguito della ristrutturazione di cui alla appena menzionata operazione straordinaria, la società sarà in grado di generare reddito imponibile Ires e quindi l'utilizzo della voce in questione risulta al momento certo o altamente probabile.

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

- a fronte della perdita fiscale dell'esercizio in esame, è stata stanziata la corrispondente fiscalità differita attiva;

- tutta la fiscalità differita attiva, in origine calcolata ed iscritta in base all'aliquota Ires del 27,5%, è stata calcolata ed iscritta nel bilancio in esame in base all'aliquota Ires del 24%, con conseguente rettifica a conto economico;

- 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 €. 2.317.580, dato riferito a quanto indicato nella dichiarazione Mod. Unico/2016 relativo all'anno 2015 e che risulterà ulteriormente incrementato a seguito del Mod. Unico relativo all'esercizio qui in esame, per un importo finale di €. 2.645.603.

Per mero atteggiamento prudenziale, su tale importo si è proseguito a non stanziare la fiscalità differita attiva che ammonterebbe ad €. 64.945;

- in base alla norma che consente una detrazione ai fini Ires in relazione ai conferimenti eseguiti dal socio di maggioranza (così detta ACE – Aiuto alla Crescita Economica), la Società vanta un ulteriore e più marginale importo non dedotto per €. 56.032 per il quale, sempre per mero atteggiamento prudenziale si è proseguito a non stanziare la fiscalità differita attiva che ammonterebbe ad €. 14.448.

Pare quindi opportuno evidenziare che la società vanta ulteriori potenziali attività fiscali per imposte differite attive di €. 649.393 che, alla luce della sopra menzionata operazione straordinaria avrebbero potuto essere rilevate nel corrente esercizio, con il conseguente totale azzeramento della perdita al 31/12/2016.

La voce in esame presenta pertanto le seguenti variazioni

<u>DESCRIZIONE</u>		VARIAZ. E RETTIFICHE	IRES 27,50%	IRAP 3,90%	TOTALI
<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
Totale perdite compensabili senza limitazione	1.971.606	0	542.192	0	542.192
<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
Totale perdite utilizzabili all'80%	94.896	0	26.096	0	26.097
TOTALE PERDITE	<u>2.066.502</u>	<u>0</u>	<u>568.288</u>	<u>0</u>	<u>568.288</u>
RETTIFICA PER IRES 24%			<u>-72.328</u>		<u>-72.328</u>
Arrotondamenti			2		2
Totali			<u>496.960</u>	<u>0</u>	<u>496.960</u>

CREDITI VERSO ALTRI € 515.025

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

Tra tali crediti, è ricompresa anche la caparra confirmatoria di €. 500.000,00 ricevuta per la cessione della struttura di Follonica e depositata presso il notaio incaricato alla stipula dell'atto definitivo di vendita.

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

IV - Disponibilità liquide: € 186.258.

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 RISCONTI ATTIVI € 14.941

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.

Risconti attivi	31/12/2016	31/12/2015
- Canoni telefonici	€ 572	€ 416
- Noleggi	€ 5.333	€ 80
- Assicurazioni	€ 7.148	€ 6.827
- Canoni di manutenzione	€ 1.588	€ 0
- Assistenza	€ 0	€ 155
- Pulizia	€ 300	€ 1.302
Totale risconti attivi	€ 14.941	€ 8.780

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A - PATRIMONIO NETTO € 638.375

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 2012-2015	
				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	170.000	A-B		235.000	
Totali	1.270.000		0	1.259.097	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 commi dell'art. 2445 del Codice Civile.

IV - Riserva legale

Nessun importo.

V - Riserve statutarie

Nessun importo.

VI - Altre riserve, distintamente indicate: € 170.001

- Riserva soci c.to copertura perdite: € 0

La riserva in esame, presente nel bilancio dello scorso esercizio e formata con conferimenti eseguiti dalla sola controllante, risulta interamente azzerata a seguito della copertura parziale della perdita al 31/12/2015

Rispetto all'esercizio 2015, pertanto, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Riserva soci c.to copertura perdite		
Consistenza al 31/12/2015	€	72.320
Parziale copertura perdita 2015	€	-72.320
Totale al 31/12/2016	€	0

- Riserva conferimento conto capitale: € 170.000

Trattasi dei conferimenti eseguiti nel corso degli anni dal 2013 al 2016 dalla sola controllante.

Rispetto all'esercizio 2015, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Riserva conferimento conto capitale		
Consistenza al 31/12/2015	€	235.000
Copertura parziale perdita 2015	€	-235.000
Conferimento 2016	€	170.000
Totale al 31/12/2016	€	170.000

- Arrotondamenti: € 1

VII - Riserva per copertura dei flussi finanziari attesi

Nessun importo.

VIII - Perdite portate a nuovo -€ 255.381

La voce in esame è costituita dalla perdita al 31/12/2015, al netto della parziale copertura eseguita con le riserve sopra indicate.

Rispetto all'esercizio 2015, pertanto, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Perdite portate a nuovo		
Consistenza al 31/12/2015	€	0
Perdita 2015	€	-562.701
Copertura parziale perdita 2015 con riserve	€	307.320
Totale al 31/12/2016	€	-255.381

IX - Perdita d'esercizio: € 376.245

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

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Nessun importo.

B - FONDI PER RISCHI ED ONERI € 1.210.701

I fondi in esame non presentano alcuna variazione rispetto al precedente esercizio e risultano pertanto così costituiti:

1 - Fondo imposte differite: € 1.190.701

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%.

Il fondo presenta quindi la seguente consistenza:

DESCRIZIONE		VARIAZ.	IRES 27,50%	IRAP 3,90%	IRAP RIASSORB. 2010 QUOTA 3 DI 6	TOTALI
		E RETTIF.				
<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
	992.879					
Risultato quadro EC	992.879		273.042	45	-12	273.075
Rettifica Ires 24%			-34751			-34.751
Totale con Ires 24%			238.291			238.324
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						
Totali	3.413.539		938.723	133.128	-89	1.071.851
Rettifica Ires 24%			-119.474			-119.474
Totale con Ires 24%			819.249	133.128		952.377
TOTALI	4.406.418		1.057.540	133.128		1.190.701

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 31/12/2015	€	20.000
- Formazione dell'esercizio	€	0
- Decrementi dell'esercizio	€	0
Saldo al 31/12/2016	€	20.000

C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO:
€ 77.639

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 2014 dall'accantonamento dell'esercizio al netto dell'imposta sulla rivalutazione e delle dimissioni rassegnate e/o intervenute nel corso dell'anno 2016.

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 31/12/2015	€	69.987
- Utilizzazione per pagamento imposta su riv.	€	-211
- Utilizzazione per dimissioni	€	-2.462
- Accantonamento dell'esercizio	€	10.325
Saldo al 31/12/2016	€	77.639

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 € 19.738.327

In tutti i casi, trattasi di debiti certi valutati al loro valore nominale, aventi scadenza entro l'esercizio 2016.

Unica eccezione è rappresentata dal debito relativo alle rate a scadere del mutuo ipotecario di € 11.056.076, 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.

Tra tali debiti, è ricompresa anche la caparra confirmatoria di €. 500.000,00 ricevuta per la cessione della struttura di Follonica.

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI € 20.922

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	31/12/2016	31/12/2015
- Ferie, permessi, 14ma	€ 17.032	€ 11.617
- CTR ferie, permessi, 14ma	€ 3.890	€ 4.407
Totale ratei passivi	€ 20.922	€ 16.024

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 chiusosi al 31/12/2015.

Esercizio 31/12/2016	Esercizio 31/12/2015	Variazione Voci	
Attivo			
B) Immobilizzazioni			
I – Immobilizzazioni immateriali:			
7) altre	81.240	85.857	-4.617
	81.240	85.857	-4.617
II – Immobilizzazioni materiali:			
1) terreni e fabbricati	19.303.193	19.439.109	-135.916
2) impianti e macchinario	543.350	617.098	-73.748
3) attrezzature industriali e comm.	273.460	233.616	39.844
4) altri beni	6.118	8.145	-2.027
	20.126.121	20.297.968	-171.847
Totale immobilizzazioni	20.207.361	20.383.825	-176.464
C) Attivo circolante			
I – Rimanenze			
4) prodotti finiti e merci	61.844	50.244	11.600
	61.844	50.244	11.600
II – Crediti			
1) verso clienti	76.257	89.518	-13.261
5bis) crediti tributari	128.317	126.550	1.767
5ter) imposte anticipate	495.961	616.871	-120.910
5quater) verso altri	515.025	14.224	500.801
	1.215.560	847.163	368.397
IV – Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	183.067	129.777	-53.290
3) denaro e valori in cassa	3.191	3.262	-71
	186.258	133.039	53.219
Totale attivo circolante	1.463.662	1.030.446	433.216
D) Ratei e risconti			
Risconti attivi	14.941	8.780	6.161
Totale ratei e risconti	14.941	8.780	6.161
Totale attivo	21.685.964	21.423.051	262.913

Esercizio 31/12/2016	Esercizio 31/12/2015	Variazione Voci	
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I – Capitale	1.100.000	1.100.000	0
VI – Altre riserve, distintam. indicate	170.001	307.321	-137.320
VIII – Perdite (utili) portati a nuovo	-255.381	0	-255.381
IX – Perdita (utile) d'esercizio	-376.245	-562.701	186.456
Totale patrimonio netto	638.375	844.620	-206.245
B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	1.190.701	1.348.439	-157.738
3) altri	20.000	20.000	0
Totale fondi per rischi e oneri	1.210.701	1.368.439	-157.738

C) Trattamento fine rap.lav.sub.	77.639	69.987	7.652
D) Debiti			
4) verso banche	18.835.820	18.768.575	67.245
7) verso fornitori	288.213	219.607	68.606
12) tributari	46.404	14.071	32.333
13) verso istituti previdenziali	22.662	22.251	411
14) altri debiti	545.228	99.477	445.751
Totale debiti	19.738.327	19.123.981	614.346
E) Ratei e risconti			
Ratei passivi	20.922	16.024	4.898
Totale ratei e risconti	20.922	16.024	4.898
Totale passivo	21.685.964	21.423.051	262.913

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 31/12/2016.

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	€ 3.676.667
- struttura di Follonica	€ 497.136
	€ 4.173.803

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	31/12/2016	31/12/2015
Interessi passivi verso banche	€ 427.245	€ 475.092
Altri interessi ed oneri passivi	€ 253	€ 500
Totale interessi ed oneri finanziari	€ 427.498	€ 475.592

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

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.

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

A seguito del parziale rimborso delle rate di capitale scadute nell'esercizio in esame, la consistenza del debito limitatamente alla linea capitale, ammonta ad € 15.589.024. Alla luce di quanto sopra, la linea capitale del debito qui in esame risulta così composta:

- debito scaduto al 31/12/2016	€ 3.946.495
- debito a scadere 2017	€ 586.453
- debito a scadere 2018 – 2021	€ 2.122.996
- debito con scadenza oltre 5 anni	€ <u>8.933.080</u>
	€ <u>15.589.024</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 PASSIVITA' 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 2016, 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. 1 impiegata assunta a tempo determinato;
- n. 95 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. 42 (42,03) ed alla fine dell'esercizio, la società aveva in forza n. 3 dipendenti a tempo indeterminato, un dipendente a tempo determinato, oltre a n. 41 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 € 812 già comprensivo dei conseguenti oneri fiscali e previdenziali.

- Organo di Controllo: € 11.767,00, comprensivi del compenso per la revisione legale ad esso 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 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)**

Come sopra già accennato, 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" € 18.835.820;
 - provento finanziario totale realizzato dall'operazione € 7.335.820 (€ 18.835.820 meno quota rimborsata di € 3.500.000 e meno quota residua mutuo di € 8.000.000)
- Oltre a quanto sopra, si dovranno anche conteggiare gli interessi di mora maturati nel 2017 fino alla data dell'avvenuta ristrutturazione pari ad € 12.427, per un provento finale totale di € 7.348.247.
- 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.

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.

La complessità di tali effetti suggerisce quindi di allegare alla presente nota integrativa la situazione patrimoniale al 28/2/2017 che, rispetto al bilancio di esercizio in esame, recepisce gli effetti medesimi e consente di fare emergere il risultato economico netto dell'operazione straordinaria in discussione, positivo di €. 3.342 ml, al lordo della eventuale fiscalità.

- 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 31/12/2016 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 31/12/2016

* * * * *

RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto

	Importo	
	31/12/2016	31/12/2015
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-376.245	-562.701
Imposte sul reddito	-3.200	45.093
Interessi passivi/(interessi attivi)	425.152	509.663
(Dividendi)	0	-5.845
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	-2
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte, interessi e comp. straordinarie	45.707	-13.792
interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	0	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	-150.087	7.011
Ammortamenti delle immobilizzazioni	277.755	272.586
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	657	3.544
(Rivalutazioni di attività)	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	36.650
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	174.032	305.999
Variazione del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-11.600	28.286
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	13.621	3.275
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	68.606	-59.715
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-6.161	4.277
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	4.898	1.642
Altre variazioni del capitale circolante netto	96.837	-14.033
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	340.233	269.731
Altre rettifiche	0	0
Interessi	-425.152	-509.663
(Imposte sul reddito)	3.200	-45.093
Dividendi incassati	0	5.845
Utilizzo dei fondi	0	0
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-81.719	-279.180
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-81.719	-279.180

B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-102.307	-80.629
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	0	-3.582
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	40.000
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		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-102.307	-44.211
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento debiti a breve verso banche	653.698	592.844
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-586.453	-577.754
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento/conferimenti soci	170.000	100.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	237.245	115.090
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a+b+c)	53.219	-208.301
Disponibilità liquide al 1 gennaio	133.039	341.340
Disponibilità liquide al 31 dicembre	186.258	133.039
VARIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	53.219	-208.301

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 31/12/2016 **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 dato risultati economici positivi. I ricavi complessivi della struttura sono stati pari a € 3.676.667 con un incremento del 4,3% ed un aumento delle presenze di 2.237 unità. La struttura ha aperto il 28 dicembre 2015 e chiuso il 3 ottobre 2016.

Ottima l'occupazione più 8% relativo all'incremento degli ospiti mai venuti alla Residenza. Nei turni estivi sempre più elevati i numeri di domande. Nei periodi invernali ottima risposta da parte dei gruppi, ma in calo le presenze di anziani. Da qui si evince la necessità di veicolare il prodotto in modo più deciso a nuovi canali.

L'incremento dei proventi del bar pari a ca. il 14%.

Pur in concomitanza con le serrate trattative per la vendita di Follonica, sfociate poi nella dismissione della struttura, si è ritenuto inoltre ugualmente opportuno garantire il pieno funzionamento della struttura di Follonica anche per l'esercizio qui in esame.

Tale struttura ha quindi generato un fatturato sostanzialmente il linea con quello dell'anno 2015 pari ad euro 497.136 con un decremento dell'1,5.

Nell'esercizio in esame le strutture sopra menzionate hanno 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 €.	3.676.667	Mol €	755.547
Follonica	ricavi per €.	497.136	Mol €	-68.632

ALASSIO

Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia che sono aumentati i ricavi di Alassio ma sono aumentati anche i costi del personale e il costo pasto medio della stagione è diminuito da € 10,3 a € 8,66 avendo rivisto prodotti e fornitori, pur mantenendo un buon prodotto.

Nell'arco della bassa stagione sono stati rivisti anche i menù, in particolare quelli con pesce e carne con la soddisfazione generale ed un riscontro positivo dai gruppi. Il gradimento di massima è quindi buono.

Il bar ha avuto un incremento di ca. il 14% anche grazie ad orari di apertura più estesi, incremento di personale e varietà dei prodotti (nel bar esterno sono stati inseriti piatti freddi e panini).

PRESENZE PAX 63.630 + 2,7% 2015

Rispetto all'anno 2015 sono state attuate delle rettifiche nella programmazione invernale.

Questa stagione di certo spicca per la percentuale di incremento occupazionale, ma un'ottima stabilità nelle metodologie e nei numeri sono da considerare un buon risultato.

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 specifici eventi tra i quali:

- CENONE DI SAN SILVESTRO
- CORSO DI DEGUSTAZIONE
- CORSO INFORMATICO
- CARNEVALE IN MASCHERA
- SAN VALENTINO
- PASQUA

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.

La stagione 2016 è iniziata molto bene, il prodotto offerto e le continue migliorie iniziano a dare i loro risultati. Se poi sommiamo anche il buon lavoro nella ottimizzazione delle camere si nota un netto aumento di domande e di occupazione.

Le domande per l'estate sono sempre elevate e questo obbliga la struttura, dopo un'attenta selezione, a rifiutarne, purtroppo, molte.

Altro importante obiettivo è cercare di distribuire l'occupazione nei periodi di bassa stagione, affinché sia costante ed omogenea per evitare picchi che rendono una complicata gestione del personale ma la fidelizzazione ha incrementato le presenze.

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

Sempre valida la collaborazione con i gruppi esterni e i vari Cral (ARES-UNIPOL SAI-GIUSTIZIA).

Molti lavori di miglioria sono stati effettuati con investimenti per 140.000 euro.

Elenchiamo i più impegnativi :

- arredi tavoli e sedia ristoranti
- pittura totale delle camere di Villa Armanda e del ristorante con rimozione dei caloriferi e rivestimento in cartongesso nelle sale
- rifacimento spogliatoi personale
- lavori di ferramenta in sala ristorante
- recinzione anti intrusione cinghiali e ringhiere balconi camere
- tende e porte a soffietto ristorante

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

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

FOLLONICA

Villaggio Marino Follonica – Relazione Morale 2016

L'ultima stagione estiva presso il Villaggio Marino di Follonica è stata caratterizzata da molti lavori di manutenzione (nei mesi di marzo, aprile, maggio) per ripristinare in sicurezza la struttura.

Sotto l'aspetto numerico delle presenze, per la prima volta dal 2008 non abbiamo perso iscritti pareggiando di fatto i presenti della stagione 2015 con 924 ragazzi. Rispetto alla stagione 2015 c'è stata una diminuzione delle iscrizioni dei figli dei soci: n. 315 (-36) ed un aumento degli aderenti esterni: n. 441 (+25). Stabile la presenza dei ragazzi provenienti dalla collaborazione con le Banche Estere: n. 168 (+11).

Per quanto riguarda il Personale di Servizio: pur avendo dovuto rivoluzionare il reparto degli addetti in cucina, la stagione è stata segnata da un buon clima di collaborazione e non abbiamo avuto problemi di gestione.

Dopo un iter complesso abbiamo ottenuto il rinnovo della concessione allo scarico in pubblica fognatura, ottemperando a tutte le richieste del Comune di Follonica. Positivo anche l'iter per il rinnovo della concessione del pontile che collega la strada alla struttura. A fine stagione 2016 abbiamo ricevuto una visita ASL per la corretta gestione della piscina ma, vista l'imminente vendita, il Comune non ha proceduto a fare alcuna prescrizione.

Con lo svolgimento della quindicesima edizione della Settimana Giovani, risultata particolarmente bella e sentita, l'attività si è conclusa.

Misano Camp – Programmazione Estate 2017

La nuova iniziativa Misano Camp, già pubblicizzata da fine anno 2016, ha avuto fin da subito un riscontro molto positivo sia in termini di iscrizioni che di entusiasmo e curiosità per l'iniziativa stessa. Starà ancora una volta a noi coltivare il seme e far crescere bene un' iniziativa che pensiamo possa davvero rappresentare, per qualche anno, il futuro dei nostri ragazzi in vacanza senza i genitori, cercando comunque di organizzare una cosa che possa davvero accontentare i nostri ospiti ad un prezzo davvero unico nel suo genere.

Le sensazioni sono positive, ma solo all'atto pratico avremo la conferma della bontà di ciò che abbiamo pensato e immaginato per sopperire con innovazione alla perdita del Villaggio Marino di Follonica.

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. Riteniamo di aver completato il processo di organizzazione.

2 - ALTRE INFORMAZIONI

Sono proseguiti gli investimenti per un importo globale di € 140 mila, tra cui le voci più indicative sono rappresentate principalmente dagli interventi sulle strutture così sintetizzabili:

- altre immobilizzazioni € 77.000,00.
- arredi vari € 63.000,00.

Sempre vicino alla Società il Socio Unico che ha conferito in conto capitale € 170.000 sostenendo gli investimenti.

L'attività di supporto offerta al partner assicurativo AON, che è subentrato a Biverbroker Srl, dovrebbe generare ricavi per circa € 6.000,00.

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 con una perdita di € 376.245 ridottasi sensibilmente rispetto al 2015 del 34%, dopo avere stanziato ammortamenti per € 277.755 e già al netto delle imposte di €. 4.593, così determinatesi a seguito degli effetti generatisi sulla fiscalità differita attiva e passiva conseguenti alla variazione dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24%.

La ripresa della settore turistico ma in particolare il maggior afflusso presso la nostra struttura ha avuto ripercussioni positive sui ricavi della gestione caratteristica.

La perdurante politica di austerità e riduzione dei costi che ha caratterizzato la gestione del 2016, con evidenti risultati positivi su tutte le voci di costo esclusa quella concernente il personale (+72.000 euro) che chiude sostanzialmente in linea con quella del precedente esercizio, ha permesso di migliorare il risultato della gestione che però, come sopra evidenziato, rimane pur sempre negativo.

La gestione caratteristica della società presenta un EBITDA positivo per €. 324 mila e un EBIT positivo per € 46 mila.

3 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

4 - 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 2016 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 e pertanto il capitale sociale di €1.100.000. è così detenuto:

- AGOAL € 1.100.000.00 per una partecipazione parial 100% del capitale sociale.

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

La nota integrativa ha già descritto in dettaglio gli elementi essenziali dell'operazione che ha comportato la dismissione della struttura di Follonica e la contestuale rinegoziazione del debito nei confronti di Banca Intesa Sanpaolo relativo al mutuo garantito da ipoteca sulle strutture immobiliari di proprietà.

Alla nota integrativa stessa è stata allegata anche la situazione patrimoniale al 28/2/2017 che consente di apprezzare l'importante risultato economico netto che l'intera operazione ha consentito di realizzare.

In questa sede, pare quindi opportuno evidenziare gli aspetti più prettamente gestionali e di sostenibilità finanziaria dell'attuale indebitamento.

Infatti:

- il debito finanziario totale è stato ristrutturato e ridotto ad €. 8.000.000, mantenendo immutate le condizioni relative alla durata residua ed al tasso di interesse annuo;
- a seguito di quanto sopra, la posizione della Società nei confronti dell'Istituto mutuante è stata derubricata dalle sofferenze e quindi rimessa *in bonis*;
- l'impegno finanziario annuo conseguente al piano di rimborso del finanziamento, è stimabile in €. 520.000 annui. L'attività caratteristica della società riferita alla struttura di Alassio dovrebbe essere in grado di generare la liquidità sufficiente a fare fronte a detto impegno, almeno per una parte significativa dell'impegno medesimo.

Lo scrivente Organo amministrativo ritiene quindi che si sia garantita la continuità aziendale e che la Società possa fare ordinatamente fronte ai propri impegni anche grazie al sostegno finanziario del Socio unico, a sua volta sostenuto dal contributo finanziario derivante dalle quote associative versate annualmente dei propri Associati.

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.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilità liquide	186.258	133.039
Altre attività finanziarie correnti (effetti allo sconto)	0	0
Crediti finanziari correnti	0	0
Debiti bancari correnti (rate mutuo scadute-int.mora)	-7.193.291	-6.548.292
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-586.453	-577.754
Altre passività finanziarie correnti	0	0
Debiti per leasing finanziario correnti		
<i>Indebitamento finanziario corrente netto (A)</i>	-7.593.486	-6.993.007
Debiti bancari non correnti	-11.056.076	-11.642.529
Obbligazioni emesse	0	0
Altre passività finanziarie non correnti	0	0
Debiti per leasing finanziario non correnti	0	0
<i>Indebitamento finanziario non corrente (B)</i>	-11.056.076	-11.642.529
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (C= A+B)	-18.649.562	-18.635.536

- 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.

CONCLUSIONI E PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA D'ESERCIZIO

Alla luce di quanto contenuto nella presente relazione, lo scrivente Consiglio, ritenendo di aver compiuto un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione e ritenendo di aver rappresentato il complesso scenario nel cui ambito questo Consiglio continua ad operare, invita il Socio Unico ad approvare l'allegato bilancio al 31/12/2016, proponendo di riportare a nuovo la perdita di esercizio di € 376.245.

Tale perdita, sommata con la perdita netta del precedente esercizio, genera perdite totali a riporto per €. 631.626, che costituirebbero causa per l'applicazione del disposto dell'art. 2482bis del Codice Civile.

In proposito, lo scrivente Consiglio richiama il valore del patrimonio netto al 28/2/2017, contenuto nella situazione patrimoniale a tale data allegata alla nota integrativa, dalla quale emerge come l'operazione straordinaria, in dettaglio commentata, abbia generato un risultato economico ampiamente sufficiente a coprire le perdite accumulate a tutto il 31/12/2016.

Lo scrivente Consiglio non ritiene quindi necessario rimettere all'assemblea alcuna decisione in merito alla destinazione delle perdite totali portate a nuovo, in quanto i fatti verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio garantiscono la integrale consistenza ed esistenza del capitale sociale.

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione

(Umberto Ottaviani)



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,
Abbiamo ricevuto l'incarico relativo alla revisione legale dei conti della vostra società con delibera assembleare del 28 settembre 2016.

Abbiamo svolto l'attività di revisione legale sul progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016 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 18.4.2017. La scrivente società di revisione ha quindi rinunciato ai termini di cui all'art.2429 c.c.

1 – Responsabilità degli Amministratori per il bilancio di esercizio.

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.

2 – Responsabilità del revisore

E' responsabilità del soggetto incaricato della revisione esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. La scrivente società ha svolto la revisione legale

AG

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/16



LOGISMA AUDITING

in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio di esercizio nel suo complesso.

La scrivente società ritiene di avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

3 – Giudizio

A giudizio della scrivente società, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Agoal Intesa Vacanze srl al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alla norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

AS

Relazione di revisione al bilancio al 31/12/16



LOGISMA AUDITING

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

4 – Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d’esercizio

La scrivente società ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori della società Agoal Intesa Vacanze srl, con il bilancio di esercizio della società Agoal Intesa Vacanze srl al 31 dicembre 2016.

A giudizio della scrivente società la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d’esercizio della società Agoal Intesa Vacanze srl al 31 dicembre 2016.

Per quanto attiene la situazione patrimoniale delle società ed in particolare la destinazione delle perdite cumulate nel presente esercizio e nel precedente e l’applicabilità del disposto dell’art.2482 bis c.c, si richiama quanto indicato nel paragrafo della Relazione sulla Gestione denominato “Conclusioni e proposta di destinazione della perdita di esercizio”.

Milano 24 aprile 2017

Logisma Auditing srl

(Dott. Alberto Giongo)