

RSA OASI CERRO S.r.l. (unipersonale)

Sede legale: Via Don Luigi Sturzo n. 5 - Cerro Maggiore (MI)

Capitale sociale: Euro 10.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi

Codice fiscale: 09986470962

Bilancio al 31/12/2019

(Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile)

(Valori esposti in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31/12/2019

31/12/2018

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I.	Immateriali		
1)	Costi di impianto e di ampliamento	474.978	183.973
2)	Costi di sviluppo		
3)	Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno	13.294	3.109
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5)	Avviamento	11.941.845	4.042.459
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	2.452.607	415.044
Totale		<u>14.882.724</u>	<u>4.644.585</u>
II.	Materiali		
1)	Terreni e fabbricati		
2)	Impianti e macchinario	640	
3)	Attrezzature industriali e commerciali	2.422.164	704.875
4)	Altri beni		
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
Totale		<u>2.422.804</u>	<u>704.875</u>
III.	Finanziarie		
1)	Partecipazioni in		

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 2

	a)	Imprese controllate		
	b)	Imprese collegate		
	c)	Imprese controllanti		
	d)	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	d-bis)	Altre imprese		
2)	Crediti			
	a)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	b)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	c)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	d-bis)	Verso altri		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
3)	Altri titoli			
4)	Strumenti finanziari derivati attivi			
Totale				
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>			17.305.528	5.349.460

C) Attivo circolante

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 3

I.	Rimanenze			
	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	12.545	16.939
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
	3)	Lavori in corso su ordinazione		
	4)	Prodotti finiti e merci		
	5)	Acconti		
Totale			<u>12.545</u>	<u>16.939</u>
II.	Crediti			
	1)	Verso clienti		
		- entro 12 mesi	761.497	162.727
		- oltre 12 mesi		
			<u>761.497</u>	<u>162.727</u>
	2)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
			<u></u>	<u></u>
	3)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
			<u></u>	<u></u>
	4)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
			<u></u>	<u></u>
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
			<u></u>	<u></u>
	5-bis)	Crediti tributari		
		- entro 12 mesi	1.423	64
		- oltre 12 mesi		
			<u>1.423</u>	<u>64</u>
	5-ter)	Imposte anticipate		
		- entro 12 mesi	82.687	49.275
		- oltre 12 mesi		
			<u>82.687</u>	<u>49.275</u>

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 4

5-quater) Verso altri			
	- entro 12 mesi	18.836	9.329
	- oltre 12 mesi	317.500	
		<u>336.336</u>	<u>9.329</u>
Totale		<u>1.181.943</u>	<u>221.395</u>
III.	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
	1) Partecipazioni in imprese controllate		
	2) Partecipazioni in imprese collegate		
	3) Partecipazioni in imprese controllanti		
	3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	4) Altre partecipazioni		
	5) Strumenti finanziari derivati attivi		
	6) Altri titoli		
Totale			
IV.	Disponibilità liquide		
	1) Depositi bancari e postali	1.003.704	236.004
	2) Assegni		2.097
	3) Denaro e valori in cassa	3.279	1.854
Totale		<u>1.006.983</u>	<u>239.955</u>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>		<u>2.201.471</u>	<u>478.289</u>
D) Ratei e risconti attivi		475.286	6.156.509
<i>Totale attivo</i>		<u>19.982.285</u>	<u>11.984.258</u>

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/12/2019

31/12/2018

A) Patrimonio netto

I.	Capitale	10.000	10.000
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserve di rivalutazione		
IV.	Riserva legale		
V.	Riserve statutarie		
VI.	Altre riserve		

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 5

	-	Riserva di conferimento	4.143.910	4.143.910
VII.		Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII.		Utili (perdite) portati a nuovo	-566.583	
IX.		Utile (perdita) dell'esercizio	-522.363	-566.583
X.		Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto			3.064.964	3.587.327

B) Fondo per rischi e oneri

- 1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili
- 2) Per imposte, anche differite
- 3) Strumenti finanziari derivati passivi
- 4) Altri

Totale fondo per rischi e oneri

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	18.454	4.054
---	--------	-------

D) Debiti

1)	Obbligazioni		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	301.307	
	- oltre 12 mesi	539.960	
		841.267	
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 6

6)	Acconti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	3.819.853	1.715.732
	- oltre 12 mesi		
		3.819.853	1.715.732
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi	11.220.557	6.390.000
	- oltre 12 mesi		
		11.220.557	6.390.000
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	23.538	21.887
	- oltre 12 mesi		
		23.538	21.887
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	14.456	9.396
	- oltre 12 mesi		
		14.456	9.396
14)	Altri debiti		

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 7

-	entro 12 mesi	938.573	255.862
-	oltre 12 mesi		
		938.573	255.862
Totale debiti		16.858.244	8.392.877
E) Ratei e risconti passivi		40.623	
Totale passivo		19.982.285	11.984.258

<u>CONTO ECONOMICO</u>		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A) Valore della produzione			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.269.564	4.234.085
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5)	Altri ricavi e proventi		
-	vari	39.956	108.112
-	contributi in conto esercizio		
		39.956	108.112
Totale valore della produzione		14.309.520	4.342.197
B) Costi della produzione			
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	220.272	202.723
7)	Per servizi	9.771.738	2.918.781
8)	Per godimento di beni di terzi	2.270.142	880.939
9)	Per il personale		
a)	Salari e stipendi	344.451	136.419
b)	Oneri sociali	95.876	47.451
c)	Trattamento di fine rapporto	15.078	8.133
d)	Trattamento di quiescenza e simili		
e)	Altri costi	7.554	9.220
		462.959	201.223
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
a)	Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.145.182	455.168

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 8

b)	Ammortamento immobilizzazioni materiali	203.253	45.014
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.004	14.000
		1.403.439	514.182
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	4.393	-16.939
12)	Accantonamenti per rischi		
13)	Altri accantonamenti		
14)	Oneri diversi di gestione	709.302	239.621
<i>Totale costi della produzione</i>		14.842.245	4.940.530
<i>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</i>		-532.725	-598.333

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni relativi a		
	- Imprese controllate		
	- Imprese collegate		
	- Imprese controllanti		
	- Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- Altre imprese		
16)	Altri proventi finanziari		
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- altri		
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	- da imprese controllate		
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 9

	-	altri	33	26
			33	26
			33	26
17)		Interessi e altri oneri finanziari		
	-	verso imprese controllate		
	-	verso imprese collegate		
	-	verso controllanti		
	-	altri	17.098	366
			17.098	366
17-bis)		Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari			-17.065	-340
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18)		Rivalutazioni		
	a)	di partecipazioni		
	b)	di immobilizzazioni finanziarie		
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d)	di strumenti finanziari derivati		
19)		Svalutazioni		
	a)	di partecipazioni		
	b)	di immobilizzazioni finanziarie		
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d)	di strumenti finanziari derivati		
Totale delle rettifiche di valore				
Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)			-549.790	-598.673
20)		Imposte sul reddito dell'esercizio		
	-	correnti	5.985	
	-	differite		
	-	anticipate	-33.412	-32.090
21)		Utile (Perdita) dell'esercizio	-522.363	-566.583

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 10

Si dichiara che il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Consiglio di Amministrazione

ANNOSCIA Sergio

REPINTO Stefania

RSA OASI CERRO S.r.l. (unipersonale)

Sede legale: Via Don Luigi Sturzo n. 5 – Cerro Maggiore (MI)

Capitale sociale: Euro 10.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi

Codice fiscale: 09986470962

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2019

Andamento della gestione

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 che sottoponiamo alla Vostra approvazione espone una perdita di Euro 522.363, al netto delle imposte correnti dell'esercizio di euro 5.985, al lordo delle imposte anticipate dell'esercizio di Euro 33.412, e dopo aver effettuato ammortamenti per Euro 1.348.435 e svalutazioni dei crediti per Euro 55.004.

Analizzando tale risultato d'esercizio, notiamo come esso derivi da un reddito della gestione caratteristica negativo di Euro 532.725, quale differenza fra un valore della produzione di Euro 14.309.520 e costi della produzione di Euro 14.842.245, cui deve aggiungersi il risultato della gestione finanziaria, negativo per Euro 17.065.

Tale risultato d'esercizio è principalmente imputabile alla fase di start-up della Società, che sconta l'utilizzo non ancora ottimale della capacità produttiva delle Residenze; riteniamo che l'andamento della gestione caratteristica diventerà positivo già a partire dal prossimo esercizio.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico e dalla Nota integrativa, ed è redatto in conformità alla normativa del Codice civile, come modificata dal D.Lgs. n. 139/2015.

La Nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice civile; inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio è stato predisposto secondo il principio della continuità aziendale, anche alla luce del supporto finanziario formalmente garantito dalla controllante Colisée International S.a.s..

Redazione in forma abbreviata

Ricorrendo le condizioni stabilite dall'art. 2435 bis del Codice civile il presente bilancio viene redatto secondo la "forma abbreviata"; si specifica inoltre ai sensi del medesimo articolo che non sussiste alcuna delle fattispecie di cui ai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice civile.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 e nelle valutazioni non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Deroghe

Non si è proceduto a deroghe ai sensi dell'art. 2423 del Codice civile.

I più significativi criteri per la redazione del bilancio in osservanza all'art. 2426 del Codice civile sono i seguenti.

Immobilizzazioni immateriali

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

I costi d'impianto e di ampliamento sono iscritti all'attivo dello Stato patrimoniale ed ammortizzati di regola in un periodo di cinque anni.

L'avviamento relativo all'acquisizione dei rami d'azienda costituiti dalla Residenza L'Oasi e dalla Residenza Affori è iscritto all'attivo, ed ammortizzato in un periodo di dieci anni, conformemente al tempo di godimento previsto per tale posta.

Le spese di adattamento locali sono iscritte all'attivo dello Stato patrimoniale ed ammortizzate in relazione alla durata del contratto di locazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; in particolare, il valore recuperabile dell'avviamento è stato determinato come il maggiore tra il valore d'uso (calcolato attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri) e il fair value.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, compresi gli oneri accessori e i costi diretti ed indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico - tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni, a partire dall'esercizio della loro entrata in funzione.

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.

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.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minore tra il costo di acquisto, determinato secondo il metodo del costo medio, ed il valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento di mercato. Il costo viene determinato secondo la stessa configurazione indicata con riferimento alle immobilizzazioni. Le scorte obsolete ed a lento rigiro sono opportunamente svalutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

Crediti

I crediti, contratti interamente verso soggetti residenti in Italia, sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, ed il criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale; il valore nominale risulta opportunamente rettificato dall'iscrizione del fondo svalutazione crediti.

Ratei e risconti

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

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale; si è altresì tenuto conto del criterio del costo ammortizzato in funzione del fattore temporale.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi si considerano conseguiti al momento di ultimazione delle prestazioni, o, in caso di prestazioni continuative, in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

La Società ha optato, unitamente alla controllante iSenior S.p.A. ed alle altre Società del gruppo, per la tassazione ai sensi degli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. (consolidato fiscale nazionale).

E' stata conseguentemente determinata un'unica base imponibile Ires in capo alla controllante, costituita dalla somma algebrica degli imponibili delle Società incluse nel consolidato, e si è proceduto al trasferimento dei crediti d'imposta, anche per ritenute ed acconti, alla consolidante.

Infine, si è iscritto l'onere fiscale da consolidamento, calcolato in base all'aliquota Ires del 24%, al rigo 20) del Conto economico (Imposte correnti sul reddito dell'esercizio), quale componente negativo di reddito, con contropartita un debito verso la consolidante iSenior S.p.A., ed è stata stanziata l'Irap a carico dell'esercizio, fra i debiti tributari.

Sulle differenze di natura temporanea tra il risultato d'esercizio, determinato secondo i criteri civilistici, ed il reddito imponibile tributario sono state calcolate, ove dovute, le imposte differite; sono state inoltre accertate attività per imposte anticipate, in presenza di differenze tributarie temporanee passive, ovvero di perdite di esercizi precedenti.

Dati sull'occupazione

Al 31/12/2019 la Società aveva in forza n. 17 lavoratori dipendenti.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Euro	14.882.724
Saldo al 31/12/2018	Euro	4.644.585
Variazioni	Euro	10.238.139

Costi di impianto e di ampliamento

Descrizione	Importo
Costo storico	186.968
Ammortamenti precedenti	2.995
Saldo al 31/12/18	183.973
Incrementi esercizio	394.823
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	98.856
Incrementi ammortamenti	4.962
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	474.978

L'incremento dei Costi di impianto e di ampliamento si riferisce agli oneri collegati all'acquisizione delle Residenze per anziani Il Palio e Affori.

Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno

Trattasi di Spese di software.

Descrizione	Importo
Costo storico	3.200
Ammortamenti precedenti	91
Saldo al 31/12/18	3.109
Incrementi esercizio	15.993
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	5.808
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	13.294

Avviamento

Nel corso dell'esercizio 2018 la Società ha acquisito, a seguito di conferimento, il ramo d'azienda costituito dalla Residenza L'Oasi, in Cerro Maggiore (MI), con una capacità ricettiva di n. 114 posti letto per anziani parzialmente o totalmente non autosufficienti, interamente accreditati; tale operazione ha comportato l'iscrizione di un avviamento pari a Euro 4.491.622.

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha acquisito il ramo d'azienda costituito dalla Residenza Affori, in Milano, con una capacità ricettiva di n. 149 posti letto per anziani parzialmente e totalmente non autosufficienti, oltre a n. 40 posti di Centro diurno, interamente accreditati; tale operazione ha comportato l'iscrizione di un avviamento pari a Euro 8.550.000.

I valori di avviamento si considerano recuperabili, secondo il prudente apprezzamento dell'Organo amministrativo, alla luce delle valutazioni interne effettuate, che tengono conto della prevista redditività futura delle Residenze.

Descrizione	Importo
Costo storico	4.491.622
Ammortamenti precedenti	449.163
Saldo al 31/12/18	4.042.459
Incrementi esercizio	8.550.000
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	650.614
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	11.941.845

Altre

Descrizione	Oneri pluriennali per avvio Residenza I Laghi	Spese di adattamento locali	Oneri pluriennali su mutui	Importo totale
Costo storico	12.142	407.320	--	419.462
Ammortamenti precedenti	121	4.297	--	4.418
Saldo al 31/12/18	12.021	403.023	--	415.044
Incrementi esercizio		2.658.470	9.000	2.667.470
Decrementi esercizio				
Ammortamenti esercizio	1.428	386.676	1.800	389.904
Incrementi ammortamenti		237.303	2.700	240.003
Decrementi ammortamenti				
Saldo al 31/12/19	10.593	2.437.514	4.500	2.452.607

L'incremento delle Spese di adattamento locali si riferisce ai lavori di ristrutturazione della Residenza Il Palio, per Euro 2.549.967, e della Residenza I Laghi, per Euro 101.943.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Euro	2.422.804
Saldo al 31/12/2018	Euro	704.875
Variazioni	Euro	1.717.929

Impianti e macchinario

Trattasi di Impianti specifici.

Descrizione	Importo
Incrementi esercizio	727
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	44
Incrementi ammortamenti	43
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	640

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Attrezzatura	Macchine elettroniche
Costo storico	150.325	67.199
Ammortamenti precedenti	11.275	7.552
Saldo al 31/12/18	139.050	59.647
Incrementi esercizio	501.461	103.981
Decrementi esercizio		

Ammortamenti esercizio	60.158	23.838
Incrementi ammortamenti	235	2.383
Decrementi ammortamenti		
Saldo al 31/12/19	580.118	137.407

Descrizione	Arredamento	Autovetture	Importo totale
Costo storico	532.819	--	750.343
Ammortamenti precedenti	26.641	--	45.468
Saldo al 31/12/18	506.178	--	704.875
Incrementi esercizio	1.317.042	632	1.923.116
Decrementi esercizio			
Ammortamenti esercizio	119.134	79	203.209
Incrementi ammortamenti			2.618
Decrementi ammortamenti			
Saldo al 31/12/19	1.704.086	553	2.422.164

Gli incrementi dell'Attrezzatura e dell'Arredamento si riferiscono in larga misura alla
Residenza Affori.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Euro	12.545
Saldo al 31/12/2018	Euro	16.939
Variazioni	Euro	(4.394)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	12.545	16.939
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
Lavori in corso su ordinazione		
Prodotti finiti e merci		
Acconti		
	12.545	16.939

II. Crediti

Saldo al 31/12/2019	Euro	1.181.943
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>221.395</u>
Variazioni	Euro	<u><u>960.548</u></u>

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Clienti	761.497	162.727
Imprese controllate		
Imprese collegate		
Controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti tributari	1.423	64
Imposte anticipate	82.687	49.275
Altri	336.336	9.329
	1.181.943	221.395

Crediti verso Clienti

La posta accoglie principalmente i crediti verso gli Ospiti, per la retta alberghiera, ed i crediti verso il Servizio Sanitario Nazionale, per la retta sanitaria.

Valore lordo	Fondo svalutazione	Valore netto
830.497	69.000	761.497

Fondo svalutazione crediti

31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
773	4.152	4	4.921

Fondi svalutazione crediti tassato

31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
13.227	50.852	--	64.079

Crediti tributari

Descrizione	Importo
Altri crediti verso Erario	1.423
	1.423

Imposte anticipate

Sono iscritte per Euro 82.687; si riferiscono alle perdite fiscali riportabili in compensazione nei futuri esercizi, ed alle differenze temporanee sul fondo svalutazione crediti tassato e sull'ammortamento dell'avviamento.

Crediti verso altri

Descrizione	Importo
Crediti verso Istituti di previdenza	794
Depositi cauzionali	327.885

Fondi spese	600
Debitori diversi	7.057
	336.336

I depositi cauzionali hanno scadenza oltre i 5 anni, per Euro 317.500, con riferimento al contratto di locazione immobiliare della Residenza Affori.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Euro	1.006.983
Saldo al 31/12/2018	Euro	239.955
Variazioni	Euro	767.028

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	1.003.704	236.004
Assegni		2.097
Denaro e valori in cassa	3.279	1.854
	1.006.983	239.955

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Euro	475.286
Saldo al 31/12/2018	Euro	6.156.509
Variazioni	Euro	(5.681.223)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

Risconti attivi

Descrizione	Importo
Servizi esterni	1.572
Assicurazioni e polizze fidejussorie	1.735
Oneri e spese bancarie	2.834
Affitti passivi immobiliari	469.145
	475.286

I Risconti attivi si riducono significativamente rispetto all'esercizio precedente, in quanto il saldo al 31/12/2018 includeva:

- il pagamento anticipato degli affitti passivi immobiliari della Residenza L'Oasi, per Euro 1.187.500, e della Residenza Affori, per Euro 3.936.000, di competenza degli esercizi successivi;
- il pagamento anticipato dell'affitto passivo di ramo d'azienda relativo alla Residenza Affori, per Euro 1.030.829.

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2019	Euro	3.064.964
Saldo al 31/12/2018	Euro	3.587.327
Variazioni	Euro	(522.363)

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Capitale	10.000			10.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni				

Riserve di rivalutazione				
Riserva legale				
Riserve statutarie				
Altre riserve				
- Riserva di conferimento	4.143.910			4.143.910
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
Utili (perdite) portati a nuovo		(566.583)		(566.583)
Utile (perdita) dell'esercizio	(566.583)	(522.363)	(566.583)	(522.363)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
	3.587.327	(1.088.946)	(566.583)	3.064.964

La Riserva di conferimento risulta liberamente disponibile, ad esclusione dell'ammontare di Euro 474.978, a copertura dei Costi di impianto e di ampliamento iscritti all'attivo dello Stato patrimoniale.

Utilizzo di riserve

Ai sensi dell'art. 2427, n. 7 bis, del Codice civile, si evidenzia come, nei tre esercizi precedenti, si siano verificati utilizzi delle poste componenti il patrimonio netto societario per le causali indicate nella tabella seguente:

Descrizione	Copertura perdite		
	2017	2018	2019
Capitale			
Riserva da sovrapprezzo azioni			

Riserve di rivalutazione			
Riserva legale			
Riserve statutarie			
Altre riserve			
- Riserva di conferimento	--	55.090	--
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
Utili (perdite) portati a nuovo			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
	--	55.090	--

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	Euro	18.454
Saldo al 31/12/2018	Euro	4.054
Variazioni	Euro	14.400

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	13.364
Incremento per trasferimento lavoratori	1.595
Decremento per utilizzo dell'esercizio	559
	14.400

Il fondo rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'accantonamento dell'esercizio è confluito al Fondo per trattamento di fine rapporto per Euro 13.364, e risulta versato agli altri Fondi integrativi pensionistici per Euro 1.714.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2019	Euro	16.858.244
Saldo al 31/12/2018	Euro	8.392.877
Variazioni	Euro	8.465.367

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Importo
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	301.307	539.960		841.267
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	3.819.853			3.819.853
Debiti rapp. da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti	11.220.557			11.220.557
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	23.538			23.538

Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	14.456			14.456
Altri debiti	938.573			938.573
	16.318.284	539.960		16.858.244

Debiti verso fornitori

Ammontano a Euro 3.819.853, e si riferiscono per Euro 7.273 a soggetti residenti nell'Unione europea.

Debiti verso controllanti

Rappresentano:

- il finanziamento della controllante iSenior S.p.A., per Euro 11.218.850, avente scadenza entro i 12 mesi, infruttifero di interessi;
- il debito verso la controllante iSenior S.p.A., per Euro 1.707, avente scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale.

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti per imposte sul reddito dell'esercizio (Irap)	4.269
Debiti per Iva	4.554
Debiti per ritenute	14.715
	23.538

Altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso lavoratori dipendenti	37.836
Cauzioni passive verso Ospiti	874.468

Creditori diversi	26.269
	938.573

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Euro	40.623
Saldo al 31/12/2018	Euro	--
Variazioni	Euro	<u>40.623</u>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, conteggiate in ossequio al criterio della competenza temporale.

Descrizione	Importo
Assicurazioni e polizze fidejussorie	10.363
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	26.980
Interessi passivi bancari	3.280
	<u>40.623</u>

Impegni, garanzie, rischi

Ammontano complessivamente a Euro 5.231.400, e sono articolati come segue:

- 1) Fidejussione da parte della controllante (indiretta) Financière Colisée S.a.s. per Euro 3.810.000 a favore della Siscare Italia S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione della struttura immobiliare di Milano, Via Faccio nn. 15 e 19, destinata a Residenza per anziani;
- 2) Fidejussione bancaria per Euro 850.000 a favore della Hospital Gest S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione della struttura

immobiliare di Cerro Maggiore (MI), Via Don Sturzo n. 5, destinata a Residenza per anziani;

- 3) Fidejussione bancaria per Euro 451.400 a favore della Legnano Prima S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione della struttura immobiliare di Legnano (MI), Via Papa Pio XI n. 14, destinata a Residenza per anziani;
- 4) Fidejussione bancaria per Euro 120.000 a favore della GIF S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione della struttura immobiliare di Montorfano (CO), Via Molino n. 12/C, destinata a Residenza per anziani.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Euro	14.309.520
Saldo al 31/12/2018	Euro	4.342.197
Variazioni	Euro	9.967.323

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I Ricavi delle prestazioni ammontano a Euro 14.269.564.

Altri ricavi e proventi

Sono esposti per Euro 39.956, di cui Euro 15.007 per Sopravvenienze attive.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Euro	14.842.245
Saldo al 31/12/2018	Euro	4.940.530
Variazioni	Euro	9.901.715

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Descrizione	Importo
Materiali alimentari	5.148
Materiali sanitari	139.703
Materiali di consumo e pulizia	36.927
Cespiti di valore unitario inferiore a Euro 516,46	38.494
	220.272

Costi per servizi

Descrizione	Importo
Servizi di gestione integrata	8.494.499
Servizi esterni di ristorazione e lavanderia	334.716
Servizi esterni	155.915
Emolumenti Organi sociali	30.411
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	22.259
Compensi a terzi	397.544
Oneri sociali su emolumenti e compensi	1.935
Somministrazioni	117.025
Spese postali e telefoniche	32.755
Manutenzioni	100.908
Assicurazioni e polizze fidejussorie	24.987
Spese di pubblicità e promozione	5.717
Spese di rappresentanza	7.291
Viaggi e trasferte	236
Smaltimento rifiuti	4.435

Oneri e spese bancarie	41.034
Altri di ammontare non apprezzabile	71
	9.771.738

Costi per godimento di beni di terzi

Descrizione	Importo
Affitti passivi immobiliari	2.101.571
Affitti passivi d'azienda	168.571
	2.270.142

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ed è articolata nelle sue diverse componenti nel Conto economico.

Ammortamenti e svalutazioni

La ripartizione nelle sottovoci richieste è presentata nel Conto economico.

Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le rimanenze di materie di consumo risultano decrementate per Euro 4.393.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Importo
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	651.386
Cancelleria e stampati	9.557
Valori bollati	14.784
Associazioni e abbonamenti	7.650
Risarcimento danni passivi	562
Sopravvenienze passive	23.900

Insussistenze passive	112
Altri di ammontare non apprezzabile	1.351
	<u>709.302</u>

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Euro	(17.065)
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>(340)</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(16.725)</u></u>

Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 33 e sono rappresentati da Interessi attivi bancari.

Interessi passivi e altri oneri finanziari

Ammontano a Euro 17.098; sono rappresentati da Interessi passivi bancari per Euro 13.825 e da Interessi passivi commerciali per Euro 3.273.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Saldo al 31/12/2019	Euro	(27.427)
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>(32.090)</u>
Variazioni	Euro	<u><u>4.663</u></u>

Trattasi di imposte correnti per Euro 5.985 e di imposte anticipate per Euro 33.412.

Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio sono stati attribuiti emolumenti agli Amministratori per Euro 12.481, al Sindaco unico per Euro 9.360, ed al Revisore legale dei conti per Euro 8.570.

Inoltre, non sussistono anticipazioni e crediti nei confronti dell'Organo amministrativo e del Sindaco unico.

Informativa sui rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono stati rispettivamente conseguiti e sostenuti i seguenti componenti positivi e negativi di reddito con parti correlate:

- ricavi delle prestazioni a Villa Primule Gestioni S.r.l. per Euro 12.284;
- servizi di gestione integrata da Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 6.168.520;
- servizi esterni da iSenior S.p.A. per Euro 20.000;
- consulenze tecniche, amministrative e commerciali da Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 5.000;
- affitti passivi immobiliari da iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 168.462.

Inoltre, al termine dell'esercizio, risulta:

- un debito verso il fornitore Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 2.277.340;
- un debito per finanziamento infruttifero verso la controllante iSenior S.p.A. per Euro 11.218.850;
- un debito verso la controllante iSenior S.p.A. per consolidato fiscale per Euro 1.707.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti od operazioni gestionali di rilievo che possano modificare la situazione patrimoniale e finanziaria risultante dal bilancio sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Si propone all'Assemblea dei Soci di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio di Euro 522.363.

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

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio come presentatoVi.

Firmato in originale da

Il Consiglio di Amministrazione

ANNOSCIA Sergio

REPINTO Stefania

RSA Oasi Cerro S.r.l. (unipersonale) - pagina 36

Il sottoscritto Amato Leo, in qualità di Professionista incaricato, dichiara, ai sensi dell'articolo 31, comma 2 quinquies, della Legge n. 340/2000, che la copia del presente Bilancio di esercizio, in formato PDF/A-1, è conforme al corrispondente documento originale depositato presso la Società.

Torino, 20/3/2020

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Milano -

Autorizzazione numero 3/4774/2000 del 19/07/2000.