

# VILLA PRIMULE GESTIONI S.r.l. (unipersonale)

Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino

Capitale sociale: Euro 100.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Torino

Codice fiscale: 10986060019

\*\*\*\*\*

## Bilancio al 31/12/2019

(Valori esposti in Euro)

\*\*\*\*\*

<u>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</u>		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>			
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
I.	Immateriali		
	1) Costi di impianto e di ampliamento	328.458	348.801
	2) Costi di sviluppo		
	3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno	13.914	15.574
	4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
	5) Avviamento	1.231.989	1.450.940
	6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	7) Altre	435.600	2.254.387
Totale		<u>2.009.961</u>	<u>4.069.702</u>
II.	Materiali		
	1) Terreni e fabbricati		
	2) Impianti e macchinario	32.440	24.358
	3) Attrezzature industriali e commerciali	222.777	49.929
	4) Altri beni		
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
Totale		<u>255.217</u>	<u>74.287</u>
III.	Finanziarie		
	1) Partecipazioni in		
	a) Imprese controllate	88.000	

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 2*

	b)	Imprese collegate		
	c)	Imprese controllanti		
	d)	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	d-bis)	Altre imprese	88.000	
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			88.000	
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>			2.353.178	4.143.989

**C) Attivo circolante**

I. Rimanenze

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 3*

	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	15.333	16.110
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
	3)	Lavori in corso su ordinazione		
	4)	Prodotti finiti e merci		
	5)	Acconti		
Totale			15.333	16.110
II.		Crediti		
	1)	Verso clienti		
		- entro 12 mesi	1.879.392	1.990.637
		- oltre 12 mesi		
			1.879.392	1.990.637
	2)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi	2.000.000	
		- oltre 12 mesi		
			2.000.000	
	3)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	4)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5-bis)	Crediti tributari		
		- entro 12 mesi	87.815	82.423
		- oltre 12 mesi		
			87.815	82.423
	5-ter)	Imposte anticipate		
		- entro 12 mesi	142.514	112.493
		- oltre 12 mesi		
			142.514	112.493
	5-quater)	Verso altri		

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 4*

	-	entro 12 mesi	21.633	38.174
	-	oltre 12 mesi		
			21.633	38.174
<b>Totale</b>			4.131.354	2.223.727
<b>III.</b>		<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
	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		
<b>Totale</b>				
<b>IV.</b>		<b>Disponibilità liquide</b>		
	1)	Depositi bancari e postali	1.115.540	1.418.644
	2)	Assegni		9.654
	3)	Denaro e valori in cassa	3.147	5.698
<b>Totale</b>			1.118.687	1.433.996
<b>Totale attivo circolante (C)</b>			5.265.374	3.673.833
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>			284.280	49.847
<b>Totale attivo</b>			7.902.832	7.867.669

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

**31/12/2019**

**31/12/2018**

**A) Patrimonio netto**

I.	Capitale	100.000	100.000
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserve di rivalutazione		
IV.	Riserva legale	20.000	20.000
V.	Riserve statutarie		
VI.	Altre riserve		
	- Riserva straordinaria	8.179	153.734

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 5*

VII.	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII.	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX.	Utile (perdita) dell'esercizio	251.919	544.445
X.	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>380.098</b>	<b>818.179</b>

**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** 184.011 133.341

**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	719	296.679
	- oltre 12 mesi		841.180
		719	1.137.859
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
6)	Acconti		

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 6

	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	3.124.596	4.010.487
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		3.124.596	4.010.487
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi	3.274.627	614.180
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		3.274.627	614.180
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	114.667	183.944
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		114.667	183.944
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	118.376	101.361
	- oltre 12 mesi		
		<hr/>	<hr/>
		118.376	101.361
14)	Altri debiti		
	- entro 12 mesi	667.188	845.567

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 7

-	oltre 12 mesi	667.188	845.567
<b>Totale debiti</b>		7.300.173	6.893.398
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>		38.550	22.751
<b>Totale passivo</b>		7.902.832	7.867.669

<b><u>CONTO ECONOMICO</u></b>		<b><u>31/12/2019</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
<b>A) Valore della produzione</b>			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.976.501	17.194.688
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	116.812	54.051
	- contributi in conto esercizio		
		116.812	54.051
<b>Totale valore della produzione</b>		17.093.313	17.248.739
<b>B) Costi della produzione</b>			
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	381.368	370.321
7)	Per servizi	9.129.125	8.993.750
8)	Per godimento di beni di terzi	2.300.391	2.086.607
9)	Per il personale		
	a) Salari e stipendi	2.481.465	2.529.979
	b) Oneri sociali	740.281	653.563
	c) Trattamento di fine rapporto	150.580	140.070
	d) Trattamento di quiescenza e simili		
	e) Altri costi	51.566	50.834
		3.423.892	3.374.446
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
	a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	341.041	494.543
	b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	32.600	18.087

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 8*

	c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
	d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	22.106	69.658
			395.747	582.288
11)		Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	776	-10.262
12)		Accantonamenti per rischi		
13)		Altri accantonamenti		
14)		Oneri diversi di gestione	1.004.444	1.009.264
<hr/>				
		<i>Totale costi della produzione</i>	16.635.743	16.406.414
		<i>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</i>	457.570	842.325
<hr/>				

**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		
		- altri	26	37

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 9

		26	37
		<u>26</u>	<u>37</u>
17)	Interessi e altri oneri finanziari		
	- verso imprese controllate		
	- verso imprese collegate		
	- verso controllanti	22.971	32.515
	- altri	67.455	22.627
		<u>90.426</u>	<u>55.142</u>
17-bis)	Utili e perdite su cambi		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>-90.400</b>	<b>-55.105</b>

**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	<u>                    </u>	<u>                    </u>
19)	Svalutazioni		
	a) di partecipazioni		
	b) di immobilizzazioni finanziarie		
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
	d) di strumenti finanziari derivati	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Totale delle rettifiche di valore</b>			

<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D)</b>		<b>367.170</b>	<b>787.220</b>
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	- correnti	145.272	281.175
	- differite		
	- anticipate	-30.021	-38.400
21)	Utile (Perdita) dell'esercizio	251.919	544.445

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.

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 10*

L'Amministratore unico  
REPINTO Stefania

## VILLA PRIMULE GESTIONI S.r.l. (unipersonale)

Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino

Capitale sociale: Euro 100.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Torino

Codice fiscale: 10986060019

\*\*\*\*\*

### Rendiconto finanziario al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019

(valori esposti in Euro)

\*\*\*\*\*

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
- utile (perdita) d'esercizio	251.919	544.445
- imposte sul reddito	115.251	242.775
- interessi passivi/ (interessi attivi)	90.400	55.105
- (plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	285	
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito,</b>		
<b>interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<u>457.855</u>	<u>842.325</u>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
- accantonamenti ai fondi rischi	22.106	69.658
- accantonamenti al fondo TFR	87.229	69.173
- ammortamenti delle immobilizzazioni	373.641	512.630
- rettifiche di valore di attività finanziarie		
- svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Totale rettifiche elementi non monetari	<u>482.976</u>	<u>651.461</u>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN</b>	<u>940.831</u>	<u>1.493.786</u>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
- decremento/(incremento) delle rimanenze	777	- 10.263

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 12

- decremento/(incremento) dei crediti v/clienti	95.245	290.381
- (decremento)/incremento dei debiti v/fornitori	- 885.891	923.139
- decremento/(incremento) dei risconti e ratei attivi	- 234.433	- 23.870
- (decremento)/incremento dei risconti e ratei passivi	15.799	- 22.897
- altre variazioni del CCN	349.955	- 1.263.681
Totale variazioni CCN	- 658.548	- 107.191
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN</b>	<b>282.283</b>	<b>1.386.595</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
- interessi incassati/(pagati)	- 90.400	- 55.105
- (imposte sul reddito pagate)	- 54.271	- 60.511
- (utilizzo fondo TFR)	- 36.559	- 31.830
- (utilizzo dei fondi rischi)	- 6.106	- 49.658
Totale altre rettifiche	- 187.336	- 197.104
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>94.947</b>	<b>1.189.491</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
- (investimenti)	- 560.838	- 687.683
- prezzo di realizzo disinvestimenti	2.279.537	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
- (investimenti)	- 245.079	- 42.521
- prezzo di realizzo disinvestimenti	31.264	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
- (investimenti)	- 88.000	
- prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>1.416.884</b>	<b>- 730.204</b>
<b>C) Flusso finanziario derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
- incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	- 295.960	5.796
- incremento/(decremento) debiti verso altri finanziatori		
- accensione finanziamenti		
- rimborso finanziamenti	- 841.180	- 296.007
<i>Mezzi propri</i>		
- aumento di capitale a pagamento		
- dividendi pagati	- 690.000	- 600.000

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 13

<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	-	<b>1.827.140</b>	-	<b>890.211</b>
- incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)	-	315.309	-	430.924
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		<b>1.433.996</b>		<b>1.864.920</b>
<i>di cui:</i>				
- depositi bancari e postali		1.418.644		1.861.007
- assegni		9.654		
- denaro e valori in cassa		5.698		3.913
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>1.118.687</b>		<b>1.433.996</b>
<i>di cui:</i>				
- depositi bancari e postali		1.115.540		1.418.644
- assegni				9.654
- denaro e valori in cassa		3.147		5.698

Il presente Rendiconto finanziario rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Firmato in originale da  
L' Amministratore unico  
REPINTO Stefania

## **VILLA PRIMULE GESTIONI S.r.l. (unipersonale)**

**Sede legale: Via Principe Tommaso n. 36 - Torino**

**Capitale sociale: Euro 100.000 i.v.**

**Iscritta al Registro Imprese di Torino**

**Codice fiscale: 10986060019**

\*\*\*\*\*

### **Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2019**

\*\*\*\*\*

#### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è costituito dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Rendiconto finanziario 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..

#### **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, ovvero su una durata di nove anni, ove riferiti al contratto di affitto di ramo d'azienda con la Orchidea S.r.l.

L'avviamento pagato per l'acquisizione del ramo d'azienda costituito dalla Residenza Il Porto 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.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni che si intendono detenere durevolmente sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il valore di mercato, tenuto conto del prudente apprezzamento dell'Organo amministrativo.

### **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, contratti interamente verso soggetti residenti in Italia, 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. 148 lavoratori dipendenti.

## ATTIVITÀ

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Euro	2.009.961
Saldo al 31/12/2018	Euro	4.069.702
Variazioni	Euro	(2.059.741)

#### Costi di impianto e di ampliamento

Descrizione	Importo
Costo storico	433.182
Ammortamenti precedenti	84.381
Saldo al 31/12/18	348.801

Incrementi esercizio	53.786
Decrementi esercizio	32.931
Ammortamenti esercizio	46.160
Decrementi ammortamenti	4.962
Saldo al 31/12/19	328.458

L'incremento dei Costi di impianto e di ampliamento è riferito alle Residenze Italo Calvino, di Castel Goffredo (MN) e di Borgo Ticino (NO).

Il decremento deriva invece dalla cessione della Residenza Il Palio.

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

Trattasi di Spese di software.

Descrizione	Importo
Costo storico	20.620
Ammortamenti precedenti	5.046
Saldo al 31/12/18	15.574
Incrementi esercizio	10.023
Decrementi esercizio	5.063
Ammortamenti esercizio	6.620
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	13.914

### **Avviamento**

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società ha acquisito per Euro 1,4 milioni il ramo d'azienda costituito dalla Residenza Il Porto, il cui valore netto era rappresentato dallo sbilancio di passività acquisite, pari a circa Euro 0,8 milioni, rispetto alle attività acquisite.

Tale operazione ha comportato l'iscrizione di un avviamento pari a circa Euro 2,2 milioni, considerato recuperabile, secondo il prudente apprezzamento dell'Organo amministrativo, alla luce delle valutazioni interne effettuate, che tengono conto della prevista redditività futura del ramo d'azienda.

La Residenza Il Porto presenta una capacità ricettiva di n. 180 posti letto per anziani parzialmente o totalmente non autosufficienti, interamente accreditata.

Descrizione	Importo
Costo storico	2.189.505
Ammortamenti precedenti	738.565
Saldo al 31/12/18	1.450.940
Incrementi esercizio	
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	218.951
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/19	1.231.989

### Altre

L'incremento delle Spese di adattamento locali è principalmente riferito alle Residenze Italo Calvino, Cesare Pavese e L'Orchidea.

Il decremento deriva invece dalla cessione della Residenza Il Palio.

Descrizione	Spese di	Oneri pluriennali su	Importo
	adattamento locali	mutui	totale
Costo storico	2.490.991	9.000	2.499.991
Ammortamenti precedenti	242.904	2.700	245.604

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 21

Saldo al 31/12/18	2.248.087	6.300	2.254.387
Incrementi esercizio	497.029		497.029
Decrementi esercizio	2.477.508	9.000	2.486.508
Ammortamenti esercizio	69.311		69.311
Decrementi ammortamenti	237.303	2.700	240.003
Saldo al 31/12/19	435.600	--	435.600

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2019	Euro	255.217
Saldo al 31/12/2018	Euro	74.287
Variazioni	Euro	180.930

**Impianti e macchinario**

Descrizione	Impianti specifici	Macchinari	Importo totale
Costo storico	18.535	14.168	32.703
Ammortamenti precedenti	4.262	4.083	8.345
Saldo al 31/12/18	14.273	10.085	24.358
Incrementi esercizio		14.083	14.083
Decrementi esercizio	727		727
Ammortamenti esercizio	2.137	3.181	5.318
Decrementi ammortamenti	44		44
Saldo al 31/12/19	11.453	20.987	32.440

**Attrezzature industriali e commerciali**

Descrizione	Attrezzatura	Macchine elettroniche	Mobili e macchine ordinarie
-------------	--------------	-----------------------	-----------------------------

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 22

Costo storico	4.277	68.615	3.989
Ammortamenti precedenti	662	29.391	1.197
Saldo al 31/12/18	3.615	39.224	2.792
Incrementi esercizio	13.450	120.263	
Decrementi esercizio	8.767	23.832	
Ammortamenti esercizio	757	19.982	479
Decrementi ammortamenti	235	2.383	
Saldo al 31/12/19	7.776	118.056	2.313

Descrizione	Arredamento	Autovetture	Importo totale
Costo storico	--	10.983	87.864
Ammortamenti precedenti	--	6.685	37.935
Saldo al 31/12/18	--	4.298	49.929
Incrementi esercizio	94.283	3.000	230.996
Decrementi esercizio		7.083	39.682
Ammortamenti esercizio	4.714	1.350	27.282
Decrementi ammortamenti		6.198	8.816
Saldo al 31/12/19	89.569	5.063	222.777

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Euro	88.000
Saldo al 31/12/2018	Euro	--
Variazioni	Euro	<u><u>88.000</u></u>

### Partecipazioni

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Imprese controllate	88.000	--
Imprese collegate		
Imprese controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Altre imprese		
	88.000	--

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute.

La Società controllata Il Gelso S.r.l. ha sede legale in Torino, Via Principe Tommaso n. 36; il capitale sociale ammonta a Euro 100.000, ed è posseduto per una quota di nominali Euro 88.000, pari all'88%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2019, è di Euro 99.912, al netto della perdita d'esercizio di Euro 88 conseguita nell'esercizio 2019; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 88.000.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2019	Euro	15.333
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>16.110</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(777)</u></u>

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	15.333	16.110

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
Lavori in corso su ordinazione		
Prodotti finiti e merci		
Acconti		
	15.333	16.110

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2019	Euro	4.131.354
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>2.223.727</u>
Variazioni	Euro	<u><u>1.907.627</u></u>

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Clienti	1.879.392	1.990.637
Imprese controllate	2.000.000	
Imprese collegate		
Controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti tributari	87.815	82.423
Imposte anticipate	142.514	112.493
Altri	21.633	38.174
	<u>4.131.354</u>	<u>2.223.727</u>

### 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
2.035.392	156.000	1.879.392

**Fondo svalutazione crediti**

31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
10.653	10.139	6.106	14.686

**Fondo svalutazione crediti tassato**

31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
129.347	11.967	--	141.314

**Crediti verso imprese controllate**

Ammontano a Euro 2.000.000, e si riferiscono ai crediti per finanziamenti verso la controllata Il Gelso S.r.l., aventi scadenza entro i 12 mesi, infruttiferi di interessi.

**Crediti tributari**

Descrizione	Importo
Acconto Irap	58.031
Credito Iva	8.819
Altri crediti verso Erario	20.965
	87.815

**Imposte anticipate**

Sono iscritte per Euro 142.514; si riferiscono alle differenze temporanee sul fondo svalutazione crediti tassato e sull'ammortamento dell'avviamento.

**Crediti verso altri**

Descrizione	Importo
Crediti verso Istituti di previdenza	13.712

Depositi cauzionali	996
Fondi spese	350
Debitori diversi	6.575
	<u>21.633</u>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Euro	1.118.687
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>1.433.996</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(315.309)</u></u>

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	1.115.540	1.418.644
Assegni	--	9.654
Denaro e valori in cassa	3.147	5.698
	<u>1.118.687</u>	<u>1.433.996</u>

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	284.280
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>49.847</u>
Variazioni	Euro	<u><u>234.433</u></u>

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

#### Risconti attivi

Descrizione	Importo
Spese postali e telefoniche	240
Assicurazioni e polizze fidejussorie	260.456
Oneri e spese bancarie	22.929
Affitti passivi immobiliari	290
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	365
	<u>284.280</u>

## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2019	Euro	380.098
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>818.179</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(438.081)</u></u>

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Capitale	100.000			100.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	20.000			20.000
Riserve statutarie				
Altre riserve				
- Riserva straordinaria	153.734	544.445	690.000	8.179
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 28

Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	544.445	251.919	544.445	251.919
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
	818.179	796.364	1.234.445	380.098

L'Assemblea dei Soci del 25/10/2019 ha deliberato la distribuzione di dividendi per Euro 690.000, mediante prelievo dalla Riserva straordinaria.

### Riserve indisponibili

Le riserve componenti il patrimonio netto non risultano liberamente disponibili; ed in particolare, la Riserva legale per vincolo di legge, e la Riserva straordinaria 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	Distribuzione ai Soci		
	2017	2018	2019
Capitale			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
Riserve di rivalutazione			
Riserva legale			
Riserve statutarie			
Altre riserve			

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 29

- Riserva straordinaria	1.000.000	600.000	690.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
Utili (perdite) portati a nuovo			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
	1.000.000	600.000	690.000

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

Saldo al 31/12/2019	Euro	184.011
Saldo al 31/12/2018	Euro	133.341
Variazioni	Euro	50.670

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	87.229
Decremento per utilizzo dell'esercizio	36.559
	50.670

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 87.229, e risulta versato al Fondo di tesoreria presso l'I.N.P.S. per Euro 48.612, ed agli altri Fondi integrativi pensionistici per Euro 14.739.

**D) Debiti**

Saldo al 31/12/2019	Euro	7.300.173
---------------------	------	-----------

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 30

Saldo al 31/12/2018 Euro 6.893.398

Variazioni Euro 406.775

Descrizione	Entro	Oltre	Oltre	Importo
	12 mesi	12 mesi	5 anni	
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	719			719
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	3.124.596			3.124.596
Debiti rapp. da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti	3.274.627			3.274.627
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	114.667			114.667
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	118.376			118.376
Altri debiti	667.188			667.188
	7.300.173			7.300.173

### Debiti verso controllanti

Rappresentano:

- il finanziamento della controllante iSenior S.p.A., per Euro 3.160.000, avente scadenza entro i 12 mesi, fruttifero di interessi;
- il debito verso la controllante iSenior S.p.A., per Euro 114.627, avente scadenza entro i 12 mesi, in relazione al consolidato fiscale nazionale.

### Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti per imposte sul reddito dell'esercizio (Irap)	30.638
Debiti per ritenute	84.029
	114.667

### Altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso lavoratori dipendenti	319.857
Cauzioni passive verso Ospiti	303.224
Creditori diversi	44.107
	667.188

### E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Euro	38.550
Saldo al 31/12/2018	Euro	22.751
Variazioni	Euro	15.799

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

### Ratei passivi

Descrizione	Importo
Servizi esterni	360
Assicurazioni e polizze fidejussorie	19.334
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	16.667
	36.361

### Risconti passivi

Descrizione	Importo
Ricavi delle prestazioni	2.189
	2.189

\*\*\*\*\*

### Impegni, garanzie, rischi

Ammontano complessivamente a Euro 2.020.010 e sono articolati come segue:

- 1) Fidejussione bancaria per Euro 670.000 a favore della L'Orchidea S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione delle strutture immobiliari di Alessandria, Via Don Rizzante n. 100, e Castelferro (AL), Via Carpeneto n. 1, destinate a Residenze per anziani;
- 2) Fidejussione bancaria per Euro 330.010 a favore della Orchidea S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di affitto di ramo d'azienda relativo alle Residenze per anziani di cui al precedente punto 1);
- 3) Fidejussione bancaria per Euro 480.000 a favore della Santa Olga S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione del compendio

immobiliare di Cavagnolo (TO), Via XXIV Maggio n. 29, destinato a Residenza per anziani;

- 4) Fidejussione bancaria per Euro 540.000 a favore della Urbe Sana S.r.l., a garanzia del regolare pagamento, da parte della Società, del canone di locazione del compendio immobiliare di Orbassano (TO), Via Regno Unito n. 1, destinato a Residenza per anziani.

\*\*\*\*\*

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Euro	17.093.313
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>17.248.739</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(155.426)</u></u>

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I Ricavi delle prestazioni ammontano a Euro 16.976.501.

### Altri ricavi e proventi

Sono esposti per Euro 116.812, di cui Euro 12.390 per Sopravvenienze attive.

### B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Euro	16.635.743
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>16.406.414</u>
Variazioni	Euro	<u><u>229.329</u></u>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Descrizione	Importo
Materiali alimentari	221.319

Materiali sanitari	66.884
Materiali di consumo e pulizia	34.273
Cespiti di valore unitario inferiore a Euro 516,46	58.892
	381.368

### Costi per servizi

Descrizione	Importo
Servizi di gestione integrata	7.790.158
Servizi esterni	274.929
Emolumenti Organi sociali	119.460
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	61.088
Compensi a terzi	271.682
Oneri sociali su emolumenti e compensi	13.712
Somministrazioni	207.513
Spese postali e telefoniche	47.589
Manutenzioni	134.904
Assicurazioni e polizze fidejussorie	116.023
Spese di pubblicità e promozione	25.685
Spese di rappresentanza	3.016
Viaggi e trasferte	11.344
Spese per organizzazione corsi di formazione	9.122
Smaltimento rifiuti	2.927
Oneri e spese bancarie	39.943
Altri di ammontare non apprezzabile	30

	9.129.125
--	-----------

I costi per servizi di gestione integrata rappresentano il corrispettivo degli appalti di gestione delle Residenze per anziani Villa Primule, Il Porto, Cesare Pavese e Italo Calvino, attribuiti alla Punto Service Coop. soc. a r.l..

#### **Costi per godimento di beni di terzi**

Descrizione	Importo
Affitti passivi immobiliari	1.759.738
Affitti passivi d'azienda	531.749
Noleggi	8.904
	2.300.391

#### **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 776.

#### **Oneri diversi di gestione**

Descrizione	Importo
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	925.400
Cancelleria e stampati	6.367
Carburanti e lubrificanti	9.273
Omaggi e regalie	49

Valori bollati	21.355
Associazioni e abbonamenti	12.855
Risarcimento danni passivi	1.005
Minusvalenze	285
Sopravvenienze passive	24.722
Altri di ammontare non apprezzabile	3.133
	<u>1.004.444</u>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Euro	(90.400)
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>(55.105)</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(35.295)</u></u>

#### Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 26 e sono rappresentati da Interessi attivi bancari.

#### Interessi passivi e altri oneri finanziari

Ammontano a Euro 90.426; sono rappresentati da Interessi passivi sul finanziamento della controllante iSenior S.p.A. per Euro 22.971, da Interessi passivi bancari per Euro 5.914 e da Interessi passivi commerciali per Euro 61.541.

#### Imposte sul reddito dell'esercizio

Saldo al 31/12/2019	Euro	115.251
Saldo al 31/12/2018	Euro	<u>242.775</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(127.524)</u></u>

Trattasi di imposte correnti per Euro 145.272 e di imposte anticipate per Euro 30.021.

#### Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio sono stati attribuiti emolumenti all'Amministratore unico per Euro 100.000, al Sindaco unico per Euro 9.360 ed al Revisore legale dei conti per Euro 10.100.

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:

- servizi di gestione integrata da Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 7.790.158;
- servizi esterni da iSenior S.p.A. per Euro 40.000 e RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 12.284;
- consulenze tecniche, amministrative e commerciali da Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 35.000;
- affitti passivi immobiliari da Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 528.760;
- affitti passivi d'azienda da Villa Primule S.p.A. per Euro 256.550;
- interessi passivi dalla controllante iSenior S.p.A. per Euro 22.971.

Inoltre, al termine dell'esercizio, risulta:

- un credito verso il cliente RSA Oasi Cerro S.r.l. per Euro 7.706;
- un credito per finanziamento (infruttifero) verso la controllata Il Gelso S.r.l. per Euro 2.000.000;
- un debito verso il fornitore iSenior S.p.A. per Euro 72.749;
- un debito verso il fornitore Punto Service Coop. soc. a r.l. per Euro 2.391.401;
- un debito per finanziamento verso la controllante iSenior S.p.A. per Euro 3.160.000;

- un debito verso la controllante iSenior S.p.A. per consolidato fiscale per Euro 114.627.

### **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 così destinare il risultato dell'esercizio:

utile dell'esercizio al 31/12/2019	Euro	251.919
		<hr/> <hr/>
a riserva straordinaria	Euro	251.919

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario 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

L'Amministratore unico

REPINTO Stefania

*Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 39*

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 Torino - Autorizzazione del Ministero delle Finanze – Direzione Generale delle Entrate – sezione distaccata di Torino n. 9/2000 del 26/09/2000.