

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 31/12/2021

(Valori esposti in Euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

31/12/2021

31/12/2020

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

B) Immobilizzazioni

I.	Immateriali		
1)	Costi di impianto e di ampliamento	202.229	259.963
2)	Costi di sviluppo		
3)	Diritti di brevetto industriale e di utilizzo delle opere dell'ingegno	1.908	6.844
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5)	Avviamento	794.088	1.013.039
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre	1.348.591	632.677
Totale		2.346.816	1.912.523
II.	Materiali		
1)	Terreni e fabbricati		
2)	Impianti e macchinario	46.694	29.111
3)	Attrezzature industriali e commerciali	4.553.433	2.649.503
4)	Altri beni		
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti		10.954
Totale		4.600.127	2.689.568
III.	Finanziarie		
1)	Partecipazioni in		
a)	Imprese controllate	143.000	138.000

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		
			143.000	138.000
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			143.000	138.000
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>			7.089.943	4.740.091

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

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

	1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	70.647	101.270
	2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
	3)	Lavori in corso su ordinazione		
	4)	Prodotti finiti e merci		
	5)	Acconti		
Totale			<u>70.647</u>	<u>101.270</u>
II.		Crediti		
	1)	Verso clienti		
		- entro 12 mesi	3.459.139	2.174.862
		- oltre 12 mesi		
			<u>3.459.139</u>	<u>2.174.862</u>
	2)	Verso imprese controllate		
		- entro 12 mesi	5.641.366	2.919.420
		- oltre 12 mesi		
			<u>5.641.366</u>	<u>2.919.420</u>
	3)	Verso imprese collegate		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	4)	Verso controllanti		
		- entro 12 mesi	106.198	
		- oltre 12 mesi		
			<u>106.198</u>	
	5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		- entro 12 mesi		
		- oltre 12 mesi		
	5-bis)	Crediti tributari		
		- entro 12 mesi	63.439	74.103
		- oltre 12 mesi		
			<u>63.439</u>	<u>74.103</u>
	5-ter)	Imposte anticipate		
		- entro 12 mesi	222.134	171.347
		- oltre 12 mesi		
			<u>222.134</u>	<u>171.347</u>
	5-quater)	Verso altri		

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

	- entro 12 mesi	37.657	42.360
	- oltre 12 mesi		
		<u>37.657</u>	<u>42.360</u>
Totale		<u>9.529.933</u>	<u>5.382.092</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	1.847.490	697.868
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa	16.352	7.077
Totale		<u>1.863.842</u>	<u>704.945</u>
Totale attivo circolante (C)		11.464.422	6.188.307
D) Ratei e risconti attivi		459.823	623.747
Totale attivo		19.014.188	11.552.145

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/12/2021

31/12/2020

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	357.728	98

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

	-	Versamento Soci c/capitale	300.000	
VII.		Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII.		Utili (perdite) portati a nuovo		
IX.		Utile (perdita) dell'esercizio	-676.454	357.630
X.		Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto			101.274	477.728

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 295.380 229.813

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	867.890	418.036
	- oltre 12 mesi	346.972	459.093
		1.214.862	877.129
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		

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

6)	Acconti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	5.625.408	6.206.469
	- oltre 12 mesi		
		5.625.408	6.206.469
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	10.788.371	2.763.946
	- oltre 12 mesi		
		10.788.371	2.763.946
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	88.391	127.961
	- oltre 12 mesi		
		88.391	127.961
13)	Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	205.365	139.319
	- oltre 12 mesi		
		205.365	139.319
14)	Altri debiti		

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

- entro 12 mesi	663.986	685.807
- oltre 12 mesi		
	663.986	685.807
Totale debiti	18.586.383	10.800.631
E) Ratei e risconti passivi	31.151	43.973
Totale passivo	19.014.188	11.552.145

<u>CONTO ECONOMICO</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.512.976	18.701.567
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	129.415	141.603
- contributi in conto esercizio		
	129.415	141.603
Totale valore della produzione	17.642.391	18.843.170
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	567.838	514.524
7) Per servizi	9.966.756	10.672.817
8) Per godimento di beni di terzi	2.598.925	2.368.246
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	2.205.612	2.367.452
b) Oneri sociali	651.187	715.219
c) Trattamento di fine rapporto	143.470	144.905
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	39.500	50.650
	3.039.769	3.278.226
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	504.390	444.016
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	163.326	51.106

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	110.000	21.218
		777.716	516.340
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e merci	30.623	-85.937
12)	Accantonamenti per rischi		
13)	Altri accantonamenti		
14)	Oneri diversi di gestione	1.270.833	974.441
<i>Totale costi della produzione</i>		18.252.460	18.238.657
<i>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</i>		-610.069	604.513

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	89.148	
	- da imprese collegate		
	- da imprese controllanti		
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- altri		
			5

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

		89.148	5
		89.148	5
17)	Interessi e altri oneri finanziari		
	- verso imprese controllate		
	- verso imprese collegate		
	- verso controllanti	150.460	92.912
	- altri	162.058	8.669
		312.518	101.581
17-bis)	Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari		-223.370	-101.576

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)		-833.439	502.937
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	- correnti	-106.198	174.140
	- differite		
	- anticipate	-50.787	-28.833
21)	Utile (Perdita) dell'esercizio	-676.454	357.630

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.

L'Amministratore unico
RAGUSA Fabio Massimo

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 31/12/2021

(valori esposti in Euro)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
- utile (perdita) d'esercizio	- 676.454	357.630
- imposte sul reddito	- 156.985	145.307
- interessi passivi/ (interessi attivi)	223.370	101.576
- (plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.875	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	- 608.194	604.513
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
- accantonamenti ai fondi rischi	110.000	21.218
- accantonamenti al fondo TFR	89.645	86.198
- ammortamenti delle immobilizzazioni	667.716	495.122
- rettifiche di valore di attività finanziarie		
- svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Totale rettifiche elementi non monetari	867.361	602.538
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	259.167	1.207.051
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
- decremento/(incremento) delle rimanenze	30.623	- 85.937
- decremento/(incremento) dei crediti v/clienti	- 1.394.277	- 299.470
- (decremento)/incremento dei debiti v/fornitori	- 581.061	3.081.873

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

- decremento/(incremento) dei risconti e ratei attivi	163.924	-	339.467
- (decremento)/incremento dei risconti e ratei passivi	- 12.822		5.423
- altre variazioni del CCN	5.354.094	-	1.540.015
Totale variazioni CCN	3.560.481		822.407
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	3.819.648		2.029.458
<i>Altre rettifiche</i>			
- interessi incassati/(pagati)	- 223.370	-	101.576
- (imposte sul reddito pagate)	- 31.594	-	18.383
- (utilizzo fondo TFR)	- 24.078	-	40.396
- (utilizzo dei fondi rischi)		-	17.218
Totale altre rettifiche	- 279.042	-	177.573
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.540.606		1.851.885
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento			
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>			
- (investimenti)	- 938.683	-	346.578
- prezzo di realizzo disinvestimenti			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
- (investimenti)	- 2.086.713	-	2.485.459
- prezzo di realizzo disinvestimenti	10.954		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
- (investimenti)	- 5.000	-	50.000
- prezzo di realizzo disinvestimenti			
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	- 3.019.442	-	2.882.037
C) Flusso finanziario derivanti dall'attività di finanziamento			
<i>Mezzi di terzi</i>			
- incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	449.854		417.317
- incremento/(decremento) debiti verso altri finanziatori			
- accensione finanziamenti			459.093
- rimborso finanziamenti	- 112.121		
<i>Mezzi propri</i>			
- aumento di capitale a pagamento	300.000		
- dividendi pagati		-	260.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	637.733		616.410
- incremento/(decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)	1.158.897	-	413.742
Disponibilità liquide a inizio esercizio	704.945		1.118.687

<i>di cui:</i>		
- depositi bancari e postali	697.868	1.115.540
<i>- assegni</i>		
- denaro e valori in cassa	7.077	3.147
Disponibilità liquide a fine esercizio	1.863.842	704.945
<i>di cui:</i>		
- depositi bancari e postali	1.847.490	697.868
<i>- assegni</i>		
- denaro e valori in cassa	16.352	7.077

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

RAGUSA Fabio Massimo

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 31/12/2021

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 31/12/2021 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, a partire dal primo esercizio in cui sono conseguiti i ricavi.

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 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 il provento 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 positivo di reddito, con contropartita un credito 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 31/12/2021 la Società aveva in forza n. 128 lavoratori dipendenti.

ATTIVITÀ

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Euro	2.346.816
Saldo al 31/12/2020	Euro	1.912.523
Variazioni	Euro	434.293

Costi di impianto e di ampliamento

Descrizione	Importo
Costo storico	454.037

Ammortamenti precedenti	194.074
Saldo al 31/12/20	259.963
Incrementi esercizio	8.222
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	65.956
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/21	202.229

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

Trattasi di Spese di software.

Descrizione	Importo
Costo storico	25.580
Ammortamenti precedenti	18.736
Saldo al 31/12/20	6.844
Incrementi esercizio	
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	4.936
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/21	1.908

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.

La recuperabilità dell'avviamento è confermata dalle risultanze delle previsioni economico-finanziarie predisposte dalla Direzione del Gruppo iSenior, cui la Società appartiene, che evidenziano risultati positivi attesi nel medio periodo; in particolare, la stima dell'*enterprise value* della Residenza, effettuata attraverso l'applicazione del metodo del *discounted cash flows* (DCF), ha confermato che i valori correnti sono superiori ai corrispondenti valori contabili.

Descrizione	Importo
Costo storico	2.189.505
Ammortamenti precedenti	1.176.466
Saldo al 31/12/20	1.013.039
Incrementi esercizio	
Decrementi esercizio	
Ammortamenti esercizio	218.951
Decrementi ammortamenti	
Saldo al 31/12/21	794.088

Altre

Descrizione	Spese di	Oneri	Altri Oneri	Importo
-------------	----------	-------	-------------	---------

	adattamento locali	pluriennali di avviamento Residenze	pluriennali da ammortizzare	totale
Costo storico	836.546	20.544	--	857.090
Ammortamenti precedenti	224.413	--	--	224.413
Saldo al 31/12/20	612.133	20.544	--	632.677
Incrementi esercizio	380.618	347.811	202.032	930.461
Decrementi esercizio				
Ammortamenti esercizio	174.141		40.406	214.547
Decrementi ammortamenti				
Saldo al 31/12/21	818.610	368.355	161.626	1.348.591

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Euro	4.600.127
Saldo al 31/12/2020	Euro	2.689.568
Variazioni	Euro	1.910.559

Impianti e macchinario

Descrizione	Impianti specifici	Macchinari	Importo totale
Costo storico	17.808	31.545	49.353
Ammortamenti precedenti	8.493	11.749	20.242
Saldo al 31/12/20	9.315	19.796	29.111
Incrementi esercizio	3.584	20.961	24.545
Decrementi esercizio			
Ammortamenti esercizio	2.231	4.731	6.962

Decrementi ammortamenti			
Saldo al 31/12/21	10.668	36.026	46.694

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Attrezzature	Macchine elettroniche	Mobili e macchine ordinarie
Costo storico	547.442	300.350	3.989
Ammortamenti precedenti	3.288	76.630	2.155
Saldo al 31/12/20	544.154	223.720	1.834
Incrementi esercizio	368.856	100.213	
Decrementi esercizio			
Ammortamenti esercizio	30.329	44.698	479
Decrementi ammortamenti			
Saldo al 31/12/21	882.681	279.235	1.355

Descrizione	Arredamento	Autovetture	Importo totale
Costo storico	1.889.534	9.074	2.750.389
Ammortamenti precedenti	14.979	3.834	100.886
Saldo al 31/12/20	1.874.555	5.240	2.649.503
Incrementi esercizio	1.568.219	24.880	2.062.168
Decrementi esercizio		3.000	3.000
Ammortamenti esercizio	76.229	4.628	156.363
Decrementi ammortamenti		1.125	1.125
Saldo al 31/12/21	3.366.545	23.617	4.553.433

Gli incrementi delle Attrezzature industriali e commerciali sono principalmente riferiti all'acquisto dei cespiti relativi alle nuove Residenze Gianni Rodari di Novara, Mario Soldati di Torino ed Edmondo De Amicis di Beinasco.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Euro	143.000
Saldo al 31/12/2020	Euro	138.000
Variazioni	Euro	5.000

Partecipazioni

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Imprese controllate	143.000	138.000
Imprese collegate		
Imprese controllanti		
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Altre imprese		
	143.000	138.000

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 93.000, pari al 93%; il patrimonio netto della Società, sulla base delle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2021, è di Euro 145.862, al lordo dell'utile d'esercizio di Euro 18.527 conseguito nell'esercizio 2021; la relativa partecipazione è iscritta in bilancio per Euro 143.000.

Riteniamo che il differenziale tra il valore pro - quota di patrimonio netto della controllata ed il valore di carico della partecipazione sia recuperabile attraverso i flussi di cassa futuri che la controllata Il Gelso S.r.l. realizzerà una volta entrata a regime.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2021	Euro	70.647
Saldo al 31/12/2020	Euro	101.270
Variazioni	Euro	(30.623)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Materie prime, sussidiarie e di consumo	70.647	101.270
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
Lavori in corso su ordinazione		
Prodotti finiti e merci		
Acconti		
	70.647	101.270

Le rimanenze di magazzino sono principalmente relative all'acquisto dei DPI, il cui utilizzo è significativamente aumentato a seguito dell'emergenza da Covid-19.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2021	Euro	9.529.933
Saldo al 31/12/2020	Euro	5.382.092
Variazioni	Euro	4.147.841

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Clienti	3.459.139	2.174.862
Imprese controllate	5.641.366	2.919.420
Imprese collegate		
Controllanti	106.198	
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti tributari	63.439	74.103
Imposte anticipate	222.134	171.347
Altri	37.657	42.360
	9.529.933	5.382.092

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
3.729.139	270.000	3.459.139

Fondo svalutazione crediti

31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
11.674	11.515	--	23.189

Fondo svalutazione crediti tassato

31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
148.326	98.485	--	246.811

Crediti verso imprese controllate

Ammontano a Euro 5.641.366, e si riferiscono ai crediti per finanziamenti verso la controllata Il Gelso S.r.l., aventi scadenza entro i 12 mesi, fruttiferi di interessi.

Crediti verso controllanti

Ammontano a Euro 106.198, e rappresentano il credito verso la controllante iSenior S.p.A., avente scadenza entro i 12 mesi, nell'ambito del consolidato fiscale nazionale.

Crediti tributari

Descrizione	Importo
Acconto Irap	34.820
Credito d'imposta per acquisto DPI (art. 32 D.L. n. 73/2021)	2.500
Altri crediti verso Erario	26.119
	63.439

Imposte anticipate

Sono iscritte per Euro 222.134; 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	36.589
Depositi cauzionali	155
Fondi spese	600
Debitori diversi	313
	37.657

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021 Euro 1.863.842

Saldo al 31/12/2020	Euro	<u>704.945</u>
Variazioni	Euro	<u><u>1.158.897</u></u>

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020
Depositi bancari e postali	1.847.490	697.868
Assegni		
Denaro e valori in cassa	16.352	7.077
	1.863.842	704.945

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 31/12/2021	Euro	459.823
Saldo al 31/12/2020	Euro	<u>623.747</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(163.924)</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
Manutenzioni	3.929
Assicurazioni e polizze fidejussorie	140.946
Smaltimento rifiuti	164
Oneri e spese bancarie	13.974

Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	25
Associazioni e abbonamenti	477
Lump sum per risoluzione e stipulazione contrattuale	300.068
	459.823

Il risconto attivo di Euro 300.068 è relativo all'ammontare pagato per la risoluzione dei contratti di gestione integrata in essere, e la contestuale stipulazione di nuovi - più favorevoli - contratti con la Punto Service Coop. soc. a r.l., in riferimento alle Residenze Villa Primule e Il Porto.

Tali nuovi contratti garantiranno significativi risparmi operativi nell'esercizio in corso ed in quelli futuri; l'ammontare pagato verrà pertanto imputato a Conto economico lungo la durata prevedibile di manifestazione dei relativi benefici, ragionevolmente stimabile in almeno quattro esercizi, a partire dall'esercizio in commento.

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2021	Euro	101.274
Saldo al 31/12/2020	Euro	477.728
Variazioni	Euro	(376.454)

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
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	98	357.630		357.728
- Versamento Soci c/capitale		300.000		300.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	357.630	(676.454)	357.630	(676.454)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio				
	477.728	(18.824)	357.630	101.274

Nel corso del mese di dicembre 2021, a fronte della perdita dell'esercizio attesa, il Socio Unico iSenior S.p.A. ha effettuato un Versamento in conto capitale di Euro 300.000.

Riserve indisponibili

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, del Codice civile, si segnala che le riserve componenti il patrimonio netto, con l'esclusione della Riserva legale e di una quota della Riserva straordinaria pari ad Euro 202.229, a titolo di copertura dei Costi di impianto e di ampliamento iscritti all'attivo dello Stato patrimoniale, risultano liberamente disponibili.

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
-------------	-----------------------

	2019	2020	2021
Capitale			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
Riserve di rivalutazione			
Riserva legale			
Riserve statutarie			
Altre riserve			
- Riserva straordinaria	690.000	260.000	--
- Versamento Soci c/capitale			
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
Utili (perdite) portati a nuovo			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
	690.000	260.000	--

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	Euro	295.380
Saldo al 31/12/2020	Euro	229.813
Variazioni	Euro	65.567

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	89.645
Decremento per utilizzo dell'esercizio	24.078

	65.567
--	--------

Il fondo rappresenta l'effettivo debito della Società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data.

L'accantonamento dell'esercizio è confluito al Fondo per trattamento di fine rapporto per Euro 89.645, e risulta versato al Fondo di tesoreria presso l'I.N.P.S. per Euro 40.044, ed agli altri Fondi integrativi pensionistici per Euro 13.781.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2021	Euro	18.586.383
Saldo al 31/12/2020	Euro	10.800.631
Variazioni	Euro	7.785.752

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Importo
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	867.890	346.972		1.214.862
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti				
Debiti verso fornitori	5.625.408			5.625.408
Debiti rapp. da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				

Debiti verso controllanti	10.788.371			10.788.371
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	88.391			88.391
Debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	205.365			205.365
Altri debiti	663.986			663.986
	18.239.411	346.972		18.586.383

Debiti verso Fornitori

Ammontano a Euro 5.625.408, e si riferiscono per Euro 20.124 a soggetti residenti nell'Unione europea.

Debiti verso controllanti

Rappresentano il finanziamento della controllante iSenior S.p.A., per Euro 10.788.371, avente scadenza entro i 12 mesi, fruttifero di interessi.

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debito Iva	5.355
Debiti per ritenute	83.036
	88.391

Altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso lavoratori dipendenti	336.014
Cauzioni passive verso Ospiti	249.343

Creditori diversi	78.629
	663.986

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Euro	31.151
Saldo al 31/12/2020	Euro	43.973
Variazioni	Euro	(12.822)

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

Ratei passivi

Descrizione	Importo
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	30.557
	30.557

Risconti passivi

Descrizione	Importo
Ricavi delle prestazioni	594
	594

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 31/12/2021	Euro	17.642.391
Saldo al 31/12/2020	Euro	<u>18.843.170</u>
Variazioni	Euro	<u><u>(1.200.779)</u></u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I Ricavi delle prestazioni ammontano a Euro 17.512.976, con un decremento di Euro 1.188.591 rispetto all'esercizio scorso.

Altri ricavi e proventi

Sono esposti per Euro 129.415; sono riferiti in larghissima misura a contributi A.S.L. e riaddebiti di spese sostenute a favore della controllata Il Gelso S.r.l., e rappresentano Sopravvenienze attive per Euro 482.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Euro	18.252.460
Saldo al 31/12/2020	Euro	18.238.657
Variazioni	Euro	13.803

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Descrizione	Importo
Materiali alimentari	184.397
Materiali sanitari	327.564
Materiali di consumo e pulizia	40.876
Cespiti di valore unitario inferiore a Euro 516,46	15.001
	567.838

Costi per servizi

Descrizione	Importo
Servizi di gestione integrata	7.912.342
Servizi esterni	186.440
Emolumenti Organi sociali ed oneri connessi	40.146
Consulenze tecniche, amministrative e commerciali	77.265
Compensi a terzi	505.571
Somministrazioni	724.235
Spese postali e telefoniche	42.960

Manutenzioni	299.986
Assicurazioni e polizze fidejussorie	99.458
Spese di pubblicità e promozione	7.120
Spese di rappresentanza	366
Viaggi e trasferte	1.296
Spese per organizzazione corsi di formazione	4.155
Smaltimento rifiuti	3.022
Oneri e spese bancarie	62.394
	9.966.756

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	2.127.450
Affitti passivi d'azienda	463.361
Noleggi	8.114
	2.598.925

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 30.623.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Importo
Oneri fiscali (compresa Iva indetraibile)	1.076.814
Cancelleria e stampati	8.409
Pubblicazioni e riviste	606
Carburanti e lubrificanti	5.988
Valori bollati	20.300
Associazioni e abbonamenti	26.774
<i>Lump sum</i>	99.932
Risarcimento danni passivi	20.155
Erogazioni liberali	3.246
Minusvalenze	1.875
Sopravvenienze passive	1.977
Altri di ammontare non apprezzabile	4.757
	1.270.833

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Euro	(223.370)
Saldo al 31/12/2020	Euro	(101.576)
Variazioni	Euro	(121.794)

Altri proventi finanziari

Ammontano a Euro 89.148 e sono rappresentati da Interessi attivi sul finanziamento alla controllata Il Gelso S.r.l..

Interessi passivi e altri oneri finanziari

Ammontano a Euro 312.518; sono rappresentati da Interessi passivi sul finanziamento della controllante iSenior S.p.A. per Euro 150.460, da Interessi passivi bancari per Euro 12.058 e da Interessi passivi commerciali per Euro 150.000.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Saldo al 31/12/2021	Euro	(156.985)
Saldo al 31/12/2020	Euro	145.307
Variazioni	Euro	(302.292)

Trattasi di imposte correnti positive per Euro 106.198 e di imposte anticipate per Euro 50.787.

Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio sono stati attribuiti emolumenti all'Amministratore unico per Euro 17.948, al Sindaco unico per Euro 9.360 ed al Revisore legale dei conti per Euro 9.966.

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:

- interessi attivi dalla controllata Il Gelso S.r.l. per Euro 89.148;
- servizi esterni da iSenior S.p.A. per Euro 40.000;
- affitti passivi immobiliari da iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 33.871;

- interessi passivi dalla controllante iSenior S.p.A. per Euro 150.460.

Inoltre, al termine dell'esercizio, risulta:

- un credito per finanziamento fruttifero verso la controllata Il Gelso S.r.l. per Euro 5.641.366;
- un credito verso la controllante iSenior S.p.A. per consolidato fiscale per Euro 106.198;
- un debito verso i fornitori iSenior S.p.A. per Euro 391.517 e iSenior Real Estate S.r.l. per Euro 33.871;
- un debito per finanziamento fruttifero verso la controllante iSenior S.p.A. per Euro 10.788.371.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e continuità aziendale

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.

E' prevedibile che l'epidemia da Covid-19 continuerà anche nell'esercizio 2022, con effetti non pienamente determinabili allo stato attuale. La Direzione del Gruppo iSenior ha comunque effettuato, sulla base dell'esperienza maturata negli ultimi esercizi, una valutazione delle ricadute attese sull'esercizio in corso, aggiornando le proprie previsioni economico - finanziarie; tali previsioni evidenziano un trend in sostanziale miglioramento rispetto all'esercizio chiuso al 31/12/2021.

La Società risulta finanziariamente dipendente dalla controllante indiretta *Colisée International S.a.s.* (Francia), la quale ha formalmente garantito il proprio supporto finanziario a favore del Gruppo iSenior, a cui Villa Primule Gestioni S.r.l. appartiene; sulla

base di tale supporto, nonché delle previsioni sopra indicate, il bilancio è stato predisposto utilizzando principi coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Si propone all'Assemblea dei Soci di coprire parzialmente la perdita dell'esercizio di Euro 676.454 mediante integrale utilizzo della riserva straordinaria di Euro 357.728, rinviando a nuovo l'eccedenza di Euro 318.726.

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

RAGUSA Fabio Massimo

Villa Primule Gestioni S.r.l. (unipersonale) - pagina 41

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, 31/3/2022

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.