

SVILUPPO TURISTICO DEL LAGO D'ISEO S.p.A.

in breve "SASSABANEK SPA"

BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2018

BILANCIO 2018 in formato xbrl

RENDICONTO FINANZIARIO

NOTA INTEGRATIVA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: SVILUPPO TURISTICO DEL LAGO D'ISEO SPA

Sede: VIA COLOMBERA, 2 - ISEO (BS) 25049

Capitale sociale: 1.616.298

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: BS

Partita IVA: 00451610174

Codice fiscale: 00451610174

Numero REA: 181062

Forma giuridica: Società per azioni

Settore di attività prevalente (ATECO): 553000

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo:

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	14.617	4.476
2) costi di sviluppo	92.000	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	363
5) avviamento	81.362	42.756
7) altre	9.451	16.731
Totale immobilizzazioni immateriali	197.430	64.326
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	4.844.983	4.792.462
2) impianti e macchinario	451.481	481.691
3) attrezzature industriali e commerciali	37.535	43.252
4) altri beni	32.052	15.124
Totale immobilizzazioni materiali	5.366.051	5.332.529
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	1.200	1.200
Totale partecipazioni	1.200	1.200
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.200	1.200
Totale immobilizzazioni (B)	5.564.681	5.398.055
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	5.210	2.681
Totale rimanenze	5.210	2.681
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	196.230	214.105

	31-12-2018	31-12-2017
Totale crediti verso clienti	196.230	214.105
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.696	12.483
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	601
Totale crediti tributari	12.696	13.084
5-ter) imposte anticipate	998	998
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	698.482	778.689
esigibili oltre l'esercizio successivo	77.287	-
Totale crediti verso altri	775.769	778.689
Totale crediti	985.693	1.006.876
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.050	15.048
3) danaro e valori in cassa	110	2.892
Totale disponibilità liquide	7.160	17.940
Totale attivo circolante (C)	998.063	1.027.497
D) Ratei e risconti	28.173	20.876
Totale attivo	6.590.917	6.446.428
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.616.298	1.616.298
III - Riserve di rivalutazione	1.434.103	1.434.103
IV - Riserva legale	31.791	30.814
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	18.569	-
Totale altre riserve	18.569	-
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(8.930)	(5.604)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(12.191)	19.546
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(559)	(41.015)
Totale patrimonio netto	3.079.081	3.054.142

	31-12-2018	31-12-2017
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	8.930	5.604
4) altri	445.360	481.450
Totale fondi per rischi ed oneri	454.290	487.054
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	48.265	45.348
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	677.627	520.142
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.792.089	1.928.436
Totale debiti verso banche	2.469.716	2.448.578
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo	74.544	-
Totale debiti verso altri finanziatori	74.544	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.487	105.727
Totale debiti verso fornitori	162.487	105.727
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.718	26.174
Totale debiti tributari	40.718	26.174
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.118	11.704
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.118	11.704
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	172.941	174.801
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.810	58.413
Totale altri debiti	216.751	233.214
Totale debiti	2.976.334	2.825.397
E) Ratei e risconti	32.947	34.487
Totale passivo	6.590.917	6.446.428

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.201.133	1.269.333
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	68.547	70.084
5) altri ricavi e proventi		
altri	44.402	815
Totale altri ricavi e proventi	44.402	815
Totale valore della produzione	1.314.082	1.340.232
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	210.096	238.963
7) per servizi	294.636	316.022
8) per godimento di beni di terzi	32.856	32.463
9) per il personale		
a) salari e stipendi	285.609	293.930
b) oneri sociali	114.421	113.767
c) trattamento di fine rapporto	21.834	11.632
Totale costi per il personale	421.864	419.329
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.991	14.655
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	203.959	219.914
Totale ammortamenti e svalutazioni	242.950	234.569
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(2.529)	1.219
14) oneri diversi di gestione	53.913	45.692
Totale costi della produzione	1.253.786	1.288.257
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	60.296	51.975
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	12.704	46.305

	31-12-2018	31-12-2017
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8.580	7.060
Totale proventi diversi dai precedenti	8.580	7.060
Totale altri proventi finanziari	21.284	53.365
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	79.764	67.972
Totale interessi e altri oneri finanziari	79.764	67.972
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(58.480)	(14.607)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.816	37.368
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	15.717	30.317
imposte differite e anticipate	(1.710)	(12.495)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.007	17.822
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(12.191)	19.546

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.191)	19.546
Imposte sul reddito	14.007	17.822
Interessi passivi/(attivi)	39.281	14.607
(Dividendi)	0	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(8)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	41.089	51.975
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	21.834	11.632
Ammortamenti delle immobilizzazioni	242.950	234.569
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	23.544	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	288.328	246.201
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	307.583	298.176
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.529)	1.219
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	17.875	(26.583)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	56.760	(18.610)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(7.297)	940
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.540)	(3.075)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.856	45.325
Totale variazioni del capitale circolante netto	65.125	(784)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	372.708	297.392
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(39.281)	(14.607)

	31-12-2018	31-12-2017
(Imposte sul reddito pagate)	(15.770)	(17.822)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(32.764)	(7.920)
Altri incassi/(pagamenti)	(18.917)	(8.721)
Totale altre rettifiche	(106.732)	(49.070)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	265.976	248.321
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(237.481)	(246.311)
Disinvestimenti	8	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(172.095)	(1.974)
Disinvestimenti	0	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	(362)
Disinvestimenti	0	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-
Disinvestimenti	0	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	409.568	(248.646)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	157.485	(59.248)
Accensione finanziamenti	74.544	-
(Rimborso finanziamenti)	(136.347)	(137.698)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	-
(Rimborso di capitale)	(3.325)	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	40.456	-

	31-12-2018	31-12-2017
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	132.812	(196.945)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(10.780)	(197.270)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	15.048	71.594
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.892	1.372
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	17.940	72.966
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.050	15.048
Danaro e valori in cassa	110	2.892
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.160	17.940

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2018, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio. Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta:
 - secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente.
 - e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**, quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato, almeno per un prevedibile arco temporale futuro, alla produzione di reddito;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della **"costanza nei criteri di valutazione"**, vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;

- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile.

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del Codice Civile e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Cambiamenti di principi contabili

Disciplina transitoria

Con riferimento alle modifiche al Codice Civile introdotte dal D. lgs. n. 139/2015 che hanno comportato il cambiamento dei criteri di valutazione di talune poste e in relazione alla conseguente disciplina transitoria, si precisa che le voci che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio saranno commentate nelle sezioni ad esse dedicate della presente Nota integrativa, dando evidenza dei rispettivi criteri di valutazione adottati.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Altre informazioni

Conversioni in valuta estera

Nel corso dell'esercizio non si sono realizzate operazioni in valuta estera.

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non figurano in bilancio crediti verso soci per versamenti ancora dovuti.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili);
- avviamento;
- immobilizzazioni immateriali in corso.

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 197.430.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

L'**avviamento** acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo, con il consenso, ove richiesto, del Collegio Sindacale, nei limiti del costo sostenuto, in quanto, oltre ad avere un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscono benefici economici futuri ed il relativo costo risulta recuperabile.

Le **immobilizzazioni immateriali in corso** di realizzazione comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stata acquisita la titolarità del diritto o non sia stato completato il progetto, a quel punto vengono

riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Contributi pubblici commisurati al costo delle immobilizzazioni immateriali

La società non ha ricevuto contributi pubblici relativi alle immobilizzazioni immateriali.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Nessuna svalutazione o ripristino è stata effettuata dalla società nel bilancio chiuso al 31.12.2017

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi d'impianto e di ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente. La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

I costi d'impianto e ampliamento risultano iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, alla voce B.I.1, per euro 14.617 e sono ammortizzati in quote costanti in n. 5 anni.

I costi di pubblicità capitalizzati nei precedenti esercizi, sono stati riclassificati tra i costi di impianto e di ampliamento alla data di apertura dell'esercizio di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015 in ottemperanza alla disciplina introdotta dal decreto medesimo. La riclassificazione è stata effettuata in quanto le spese in questione, oltre ad essere recuperabili con ragionevole certezza, daranno la loro utilità in futuro, in quanto esiste una correlazione oggettiva con futuri benefici di cui godrà la società.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo rilevati nella voce B.I.2 dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, per euro 92.000 sono attinenti ad un progetto di sviluppo di geotermia per la ricerca di acque minerali e termali con escavazione del pozzo esplorativo attuato prima dell'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione.

I costi di sviluppo sono stati capitalizzati in quanto:

- sono relativi ad un prodotto o processo chiaramente definito, sono identificabili e misurabili, ossia, hanno diretta inerenza al prodotto, al processo o al progetto per la cui realizzazione essi sono stati sostenuti;
- sono riferiti ad un progetto tecnicamente fattibile, per il quale la società possiede le necessarie risorse;
- sono recuperabili, ovvero la società si attende dalla realizzazione del progetto ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti.

I costi di sviluppo sono ammortizzati in quote costanti secondo la loro vita utile.

Avviamento

L'avviamento acquisito a titolo oneroso è stato iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale, alla voce B.I.5, nel corso degli esercizi precedenti ed in particolare nell'anno 2011 e nell'anno 2018 per l'importo complessivo di euro 81.362 e corrisponde al valore attribuito per l'acquisto di licenze per l'attività di ristorante e di tavola calda.

Dopo aver valutato attentamente il settore particolare e le condizioni specifiche di operatività dell'azienda acquisita e considerato che la posizione di vantaggio da essa acquisita sul mercato appare stabile, grazie alle sue caratteristiche tecnologiche e produttive, si è ritenuto corretto stimare la vita economica utile dell'avviamento in n. 18 anni.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale, classificata nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B.I.7 per euro 9.451, sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2018	197.430
Saldo al 31/12/2017	64.326
Variazioni	133.104

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di sviluppo	Diritti brevetto ind. e diritti utilizz. opere ingegno	Conce., licenze, marchi e diritti simili	Avviam.	Imm. Imm. In corso e acconti	Altre imm. Imm.	Totale imm. Imm.
Valore di inizio esercizio								
Costo	4.476	-	-	363	42.756	-	16.731	64.326
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	-	0
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	4.476	-	-	363	42.756	-	16.731	64.326
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	12.095	115.000	0	0	45.000	0	0	172.095
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(1.954)	(23.000)	0	(363)	(6.394)	0	(7.280)	(38.991)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	10.141	92.000	0	(363)	38.606	0	(7.280)	133.104
Valore di fine esercizio								

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di sviluppo	Diritti brevetto ind. e diritti utilizz. opere ingegno	Conce., licenze, marchi e diritti simili	Avviam.	Imm. Imm. In corso e acconti	Altre imm. Imm.	Totale imm. Imm.
Costo	-	-	-	-	-	-	-	0
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	-	0
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	14.617	92.000	-	-	81.362	-	9.451	197.430

Rivalutazione immobilizzazioni immateriali

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a rivalutazione nell'esercizio in esame.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 5.366.051, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati;
- 2) impianti e macchinario;
- 3) attrezzature industriali e commerciali;
- 4) altri beni;
- 5) immobilizzazioni in corso e acconti.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia ed il costo incrementativo dei cespiti ammortizzabili comprende tutti i costi direttamente imputabili ad essi; il valore è stato definito sommando il costo dei materiali, della mano d'opera diretta e di quella parte di spese di produzione direttamente imputabili

al cespite.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il metodo di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2018 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, ecc..

Sulla base della residua possibilità di utilizzazione, i coefficienti adottati nel processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono i seguenti:

Descrizione	Coefficienti ammortamento
Terreni e fabbricati Terreni e aree edificabili/edificate Fabbricati a uso civile abitazione Fabbricati industriali e commerciali	Non ammortizzato Non ammortizzato 1,5%
Impianti e macchinari Impianti Generici Impianti Specifici	8% 8%
Attrezzature industriali e commerciali Attrezzatura varia e minuta	25%
Altri beni Mobili e macchine ufficio Macchine ufficio elettroniche e computer Arredamento	10% 20% 10%

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

Poiché il presumibile valore realizzabile dal bene al termine del periodo di vita utile risulta uguale o superiore al costo dell'immobilizzazione, il bene non viene più ammortizzato.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Si è quindi proceduto alla separazione dei valori riferibili alle aree di sedime rispetto al valore degli edifici.

Inoltre, in assenza di indicazioni nell'ambito del suddetto principio contabile (che si riferisce genericamente ai casi in cui "il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono"), si precisa che dalla "Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS)" predisposta dall'OIC, lo scorporo del terreno dal fabbricato deve avvenire nell'ipotesi di fabbricato cielo-terra: nessuno scorporo è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento o un ufficio), in quanto, in tal caso, l'impresa non possiede (anche) un terreno sottostante (questo, ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato). Come rilevato in dottrina, tale impostazione dovrebbe valere anche per i bilanci redatti secondo le norme del codice civile.

In merito alle quote di ammortamento calcolate sui fabbricati, si ritiene opportuno precisare che il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, ha previsto l'indeducibilità della parte di tale ammortamento riferita al costo del terreno sottostante e pertinenziale ai fabbricati. Della suddetta disposizione si è tenuto conto nella determinazione delle imposte (Ires e Irap) a carico dell'esercizio.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile. Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2018	5.366.051
Saldo al 31/12/2017	5.332.529
Variazioni	33.522

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B.II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.093.600	2.016.491	721.715	580.710	-	8.412.516
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.864.753)	(1.534.800)	(678.463)	(565.586)	-	(4.643.602)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	4.792.462	481.691	43.252	15.124	-	5.332.529
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	137.440	60.086	15.731	24.226	0	237.483
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	(84.919)	(90.296)	(21.448)	(7.298)	0	(203.961)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	52.521	(30.210)	(5.717)	16.928	0	33.522

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio						
Costo	5.231.040	2.076.577	737.446	604.936	-	8.649.999
Rivalutazioni	1.563.615	-	-	-	-	1.563.615
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.949.672)	(1.625.096)	(699.911)	(572.884)	-	(4.847.563)
Svalutazioni	-	-	-	-	-	0
Valore di bilancio	4.844.983	451.481	37.535	32.052	-	5.366.051

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento, ad alcuna rivalutazione dei beni materiali di proprietà della società.

Si ricorda invece che per quanto riguarda gli immobili di proprietà della società gli stessi sono stati oggetto di "rivalutazione facoltativa" nel bilancio chiuso al 31.12.2008 ai sensi del DL 185/2008.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, una sola operazione di locazione finanziaria avente per oggetto l'impianto wi-fi.

In relazione ai cespiti acquisiti in leasing finanziario, la società ha rilevato le operazioni con il c.d. "metodo patrimoniale", nel rispetto sia della vigente prassi contabile che della disciplina fiscale; pertanto i canoni imputati al Conto economico sono stati determinati sulla base della competenza temporale degli stessi all'esercizio.

In ossequio del più generale principio della prevalenza della sostanza sulla forma di cui all'articolo 2423-bis, primo c., n.1-bis, C.C., è stato redatto il seguente prospetto dal quale è possibile ottenere informazioni circa gli effetti che si sarebbero prodotti sul patrimonio netto e sul Conto economico, rilevando le operazioni di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Tale prospetto è redatto secondo lo schema di cui alla tassonomia XBRL Italia, nel rispetto dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, e fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 c.1 n.22 C.C., ossia:

- il valore complessivo al quale i beni oggetto di locazione finanziaria sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio, qualora fossero stati iscritti tra le immobilizzazioni, al netto degli ammortamenti che sarebbero stati stanziati dalla data di stipula del contratto, nonché delle eventuali rettifiche e riprese di valore;
- il debito implicito verso il locatore, che sarebbe stato iscritto alla data di chiusura dell'esercizio nel passivo dello Stato patrimoniale, equivalente al valore attuale delle rate di canone non ancora scadute, nonché del prezzo di riscatto, determinati utilizzando tassi di interesse pari all'onere

- finanziario effettivo riconducibile a ogni singolo contratto;
- l'onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio attribuibile ai contratti in argomento;
 - le quote di ammortamento relative ai beni in locazione che sarebbero state di competenza dell'esercizio;
 - le rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio.

Si precisa che il prospetto accoglie i dati relativi ai contratti in essere alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	10.442
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	2.724
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.321
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	226

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2018	1.200
Saldo al 31/12/2017	1.200
Variazioni	0

La partecipazione iscritta in bilancio è detenuta nella società Cooptur Lago d'Iseo.

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1, per euro 1.200, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Nel caso di incremento della partecipazione per aumento di capitale a pagamento sottoscritto dalla partecipante, il valore di costo a cui è iscritta in bilancio la partecipazione immobilizzata è aumentato dell'importo corrispondente all'importo sottoscritto.

Le partecipazioni iscritte in bilancio non sono relative a società controllate nè collegate.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci d-bis) altre imprese.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo	-	-	-	-	1.200	1.200	-	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	1.200	1.200	-	-
Variazioni nell'esercizio								
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio								
Costo	-	-	-	-	1.200	1.200	-	-
Valore di bilancio	-	-	-	-	1.200	1.200	-	-

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La società non detiene crediti tra le proprie immobilizzazioni finanziarie.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-bis c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2018 è pari a euro 998.063. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 29.434.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

Rimanenze

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Rimanenze di magazzino

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Rimanenze valutate al costo

Ai sensi del c. 1 n. 9 dell'art. 2426 C.C., le rimanenze finali sono state valutate al costo di acquisto o di produzione, essendo tali valori non superiori al valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato rilevabile alla fine dell'esercizio.

Voce CI - Variazioni delle Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono iscritte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.I" per un importo complessivo di 5.210.

Il prospetto che segue espone il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio chiuso al 31/12/2018 nelle voci che compongono la sottoclasse Rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	2.681	2.529	5.210
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	0	-
Lavori in corso su ordinazione	-	0	-
Prodotti finiti e merci	-	0	-
Acconti	-	0	-
Totale rimanenze	2.681	2.529	5.210

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti
- 5-bis) crediti tributari
- 5-ter) imposte anticipate
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Crediti commerciali

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali al costo ammortizzato, né all'attualizzazione degli stessi in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Pertanto i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1), sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze.

Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte pre-pagate" (imposte differite "attive"), pari a 998, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Altri Crediti

Gli "Altri crediti" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Tali crediti non stati valutati al costo ammortizzato in quanto alcuni di essi hanno durata inferiore ai 12 mesi e per quelli di durata superiore ai 12 mesi sono previsti interessi con tassi in linea con quelli di mercato.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 985.693.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	214.105	(17.875)	196.230	196.230	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0	-	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	13.084	(388)	12.696	12.696	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	998	0	998		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	778.689	(2.920)	775.769	698.482	77.287

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.006.876	(21.183)	985.693	907.407	77.287

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

Natura e composizione Crediti v/altri

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, si precisa che la composizione della voce C.II.5-quater) "crediti verso altri", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 775.769 è formata da operazioni di pronti contro termine sottoscritti dalla società e scadenti entro l'esercizio per Euro 698.482 e da crediti scadenti oltre l'esercizio per Euro 77.287.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

In ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine sono state mantenute nello stato patrimoniale del venditore.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 6-ter, sono quindi distintamente indicate nel prospetto seguente le posizioni di credito iscritte nell'attivo circolante sorte a seguito delle operazioni di compravendita che prevedono per l'acquirente l'obbligo di retrocessione a termine. In tale voce sono stati iscritti i contratti di pronto contro termine sottoscritti dalla società.

	Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine
Crediti verso altri	775.769
Totale	775.769

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2018 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 7.160, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	15.048	(7.998)	7.050
Assegni	-	0	-
Denaro e altri valori in cassa	2.892	(2.782)	110
Totale disponibilità liquide	17.940	(10.780)	7.160

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 ammontano a euro 28.173. Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	0	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	20.876	7.297	28.173
Totale ratei e risconti attivi	20.876	7.297	28.173

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti attivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione delle voci "Ratei e risconti attivi" risulta essere la seguente:

Risconti attivi	31/12/2018	31/12/2017
Risconti attivi su assicurazioni	11.377	8.489
Risconti attivi su spese di pubblicità	7.557	1.843
Risconti attivi su locazione finanziaria	428	428
Risconti attivi su tariffe		199
Risconti attivi su oneri finanziari	7.292	7.992
Risconti attivi su spese telefoniche		594
Risconti attivi su imposta sostitutiva	1.214	1.331
Risconti attivi materiale consumo	305	0
TOTALE	28.173	20.876

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono

iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

II — Riserva da soprapprezzo delle azioni

III — Riserve di rivalutazione

IV — Riserva legale

V — Riserve statutarie

VI — Altre riserve, distintamente indicate

VII – Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

VIII — Utili (perdite) portati a nuovo

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 3.079.081 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 24.939.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.4 C.C.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	1.616.298	-	-		1.616.298
Riserve di rivalutazione	1.434.103	-	-		1.434.103
Riserva legale	30.814	977	-		31.791
Altre riserve					
Riserva straordinaria	-	18.569	-		18.569
Totale altre riserve	-	-	-		18.569
Riserva per operazioni di copertura dei flussi	(5.604)	-	(3.326)		(8.930)

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
finanziari attesi					
Utile (perdita) dell'esercizio	19.546	(19.546)	-	(12.191)	(12.191)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(41.015)	-	40.456		(559)
Totale patrimonio netto	3.054.142	-	37.130	(12.191)	3.079.081

Azioni proprie

Le azioni proprie acquisite sono state iscritte in bilancio al costo d'acquisto a diretta riduzione del patrimonio netto tramite l'iscrizione della riserva negativa "A.X - Riserva negativa azioni proprie in portafoglio".

Si precisa che nel corso dell'anno 2018 sono state cedute azioni proprie a Cogeme Spa per Euro 40.456 che corrispondono a n. 3.112 azioni, pertanto nel presente bilancio le azioni proprie sono iscritte per Euro 559,00 par a n. 43 azioni.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nel prospetto seguente.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	1.616.298	CAPITALE SOCIALE		-	-
Riserve di rivalutazione	1.434.103	RIVALUTAZIONE	A-B-C-D-E (1)	1.434.103	45.318
Riserva legale	31.791	UTILI	A-B-C-D-E (2)	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Altre riserve					
Riserva straordinaria	18.569	UTILI	A-B-C-D-E	18.569	51.107
Totale altre riserve	18.569	UTILI	A-B-C-D-E	18.569	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(8.930)	OPERAZIONI DI COPERTURA FLUSSI FINANZIARI ATTESI		-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(559)	AZIONI PROPRIE		-	-
Totale	3.100.202			-	-

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Il Capitale Sociale della Società, che ammonta ad Euro 1.616.298 è diviso in n. 269.383 azioni del valore nominale di Euro 6 cadauna.

(1) La suddetta riserva è stata iscritta in ossequio a quanto previsto dal DL 185/2008. La stessa è utilizzabile per aumentare il capitale sociale e/o coprire perdite. Nel caso di distribuzione ai soci la stessa sarà tassata in capo alla società ai fini IRES ed in capo ai percettori a titolo di dividendo, in quanto la stessa non è stata affrancata.

(2) La riserva legale qualora sia di importo compreso nel limite di cui all'art. 2430 c.c. può essere utilizzata solo per la copertura di perdite. Qualora tale riserva superi l'ammontare del quinto del capitale sociale della società, tale eccedenza potrà ritenersi liberamente disponibile per altre utilizzazioni deliberate dall'assemblea dei soci, quali per esempio l'aumento di capitale sociale e/o la distribuzione ai soci. La distribuzione di tale riserva è soggetta a tassazione in capo al percipiente

ASSEGNAZIONE IMMOBILI/BENI AI SOCI

La società non ha usufruito della norma agevolativa di cui all'art. 1, commi da 115 a 120, della L. 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) per procedere all'assegnazione ai soci, in proporzione alle quote possedute.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Alla data di chiusura del bilancio, la società ha rilevato nello Stato patrimoniale (voce B3) lo strumento di copertura al fair value per euro 8.930 e in contropartita ha iscritto la riserva di patrimonio netto denominata

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi (sottoclasse A.VII).

Si evidenzia che le riserve di patrimonio netto che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli artt. 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 C.C. e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite.

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	(5.604)
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	(3.326)
Valore di fine esercizio	(8.930)

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Nel rispetto del criterio di classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti per rischi ed oneri, se esistenti, relativi all'**attività caratteristica e accessoria** sono iscritti fra le voci della classe B del Conto economico diverse dalle voci B.12 e B.13.

Gli accantonamenti per rischi ed oneri, se esistenti, relativi all'**attività finanziaria** sono iscritti nella classe C o D del Conto economico.

DERIVATI DI COPERTURA

Al 31/12/2018 è stato rilevato in bilancio alla voce B.3, per euro 8.930, uno strumento finanziario derivato di copertura.

Si precisa che il contratto soddisfa la definizione di strumento finanziario derivato poiché il suo valore varia in ragione della variazione di un tasso di interesse.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	-	5.604	481.450	487.054
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	3.326	(36.090)	(32.764)
Totale variazioni	0	0	3.326	(36.090)	(32.764)
Valore di fine esercizio	-	-	8.930	445.360	454.290

Ecceденza fondi

Il Fondo rischi stanziato in bilancio è relativo alla proposta di acquisto di aree demaniali presentata da Codesta società ai sensi del DL 143/2003. Il Fondo è stato mantenuto in bilancio in attesa della conclusione della causa legale in corso.

A novembre 2018 il legale incaricato alla gestione della causa in corso ha inviato a codesta società un breve excursus storico e alla luce di quanto indicato si rileva che nel corso dell'esercizio in commento si sono risolte situazioni che avevano dato origine all'iscrizione del fondo e pertanto si è proceduto alla sua riduzione, rilevando tra i ricavi, alla voce A 5 b l'importo di euro 36.090.

Tale importo è stato determinato considerando un sesto della differenza tra quanto stanziato a bilancio e quanto richiesto nella causa legale.

E' stato considerato un periodo temporale di sei anni ai fini della prudenza e della corretta rappresentazione dei fatti di gestione in bilancio.

Composizione della voce Altri fondi

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 7 C.C., nella seguente tabella è fornita la composizione della voce "Altri fondi":

Altri fondi	31/12/2018	31/12/2017
Altri fondi rischi	445.360	481.450
Totale	445.360	481.450

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 sono rimaste in azienda;
- le quote di TFR maturate a partire dal 1° gennaio 2007, a scelta del dipendente, sono state destinate a forme di previdenza complementare o sono state mantenute in azienda, la quale provvede periodicamente a trasferire le quote di TFR al Fondo di Tesoreria, gestito dall'INPS.

Si evidenziano:

- nella classe C del passivo le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 48.265;
- nella voce D.14 del passivo i debiti relativi alle quote non ancora versate al 31/12/2018 .

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 21.834

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati, il cui pagamento è già scaduto o scadrà ad una data determinata dell'esercizio successivo, se esistenti, sono stati rilevati nella voce D.14, tra i debiti del Passivo.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	45.348
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.834
Utilizzo nell'esercizio	(9.891)
Altre variazioni	(9.026)
Totale variazioni	2.917
Valore di fine esercizio	48.265

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività per TFR trasferiti al Fondo di tesoreria INPS, ai Fondi di previdenza complementare e ai dipendenti a seguito di anticipazioni e/o dimissioni.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Per l'applicazione del criterio del costo ammortizzato si rende necessario utilizzare il metodo del tasso di interesse effettivo: in sintesi i costi di transazione sono imputati lungo la vita utile dello strumento e l'interesse iscritto nel Conto economico è quello effettivo e non quello nominale derivante dagli accordi negoziali.

Inoltre, per tener conto del fattore temporale, è necessario "attualizzare" i debiti che, al momento della rilevazione iniziale, non sono produttivi di interessi (o producono interessi secondo un tasso nominale significativamente inferiore a quello di mercato).

La società si è avvalsa della facoltà di esonero dell'applicazione del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono iscritti al loro valore nominale e anche l'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Debiti di natura finanziaria

In particolare, in bilancio sono stati iscritti i seguenti debiti di natura finanziaria:

- alla voce D 4 a) per euro 677.627 (finanziamenti bancari scadenti entro l'esercizio)
- alla voce D 4 b) per euro 1.792.089 (finanziamenti bancari scadenti oltre l'esercizio)
- alla voce D 5 b) per euro 74.544 (finanziamento infruttifero azionista Cogeme Spa)

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione di detti debiti al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi in quanto hanno scadenza inferiore a 12 mesi; sono pertanto stati valutati al loro valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi debiti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti alla voce D.7) per euro 162.487, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

Debiti verso Istituti di previdenza

I debiti verso istituti di previdenza sono iscritti in bilancio alla voce D13 del passivo per euro 12.118 e sono stati iscritti al valore nominale.

Altri debiti

Gli Altri debiti, iscritti alla voce D.14 del passivo, sono evidenziati al valore nominale. Di seguito si riporta la composizione di tale voce alla data di chiusura dell'esercizio oggetto del presente bilancio:

Descrizione	Importo
Salari e stipendi non liquidati	15.810
Acconti da clienti entro l'esercizio	124.602
Debiti verso Consorzio laghi entro l'esercizio	14.603
Debiti verso Consorzio laghi oltre l'esercizio	43.810
Altri debiti	17.926
TOTALE	216.751

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 2.976.334.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe Debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	-	0	-	-	-	-
Obbligazioni convertibili	-	0	-	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0	-	-	-	-
Debiti verso banche	2.448.578	21.138	2.469.716	677.627	1.792.089	820.047
Debiti verso altri finanziatori	-	74.544	74.544	-	74.544	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Acconti	-	0	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	105.727	56.760	162.487	162.487	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	0	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0	-	-	-	-
Debiti tributari	26.174	14.544	40.718	40.718	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	11.704	414	12.118	12.118	-	-
Altri debiti	233.214	(16.463)	216.751	172.941	43.810	-
Totale debiti	2.825.397	150.937	2.976.334	1.065.891	1.910.443	820.047

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni.

Come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 6, nel prospetto è stato indicato, distintamente per ciascuna voce, anche l'ammontare dei debiti di durata residua superiore a cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

DEBITI ESISTENTI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ULTIMO ESERCIZIO PRECEDENTE QUELLO DI PRIMA APPLICAZIONE DEL D. LGS. 139/2015

Si precisa che, con riguardo ai soli debiti iscritti nel bilancio dell'ultimo esercizio anteriore a quello di prima applicazione del D. Lgs. 139/2015, si è usufruito della disposizione transitoria per effetto della quale la società ha continuato a valutarli al valore nominale, non applicando in tal modo il criterio del costo ammortizzato.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, si fornisce il dettaglio in merito ai debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

- mutuo ipotecario stipulato con la banca UNICREDIT (ex Bipop Carire), della durata di 20 anni per l'importo di iniziali Euro 1.700.000, garantito da ipoteca su immobili di proprietà per il valore di Euro 2.890.000 come risulta da atto a rogito Notaio Broli Dr. Alberto Rep. nr. 74403 e Racc. 5537 del 06/03/2007
- mutuo stipulato con UBI BANCO DI BRESCIA in data 15/10/2012 per l'importo iniziale di Euro 700.000, della durata di 180 mesi

Si precisa inoltre che il finanziamento sottoscritto con BANCA VALSABBINA SCPA per l'importo di Euro 150.000,00 in data 09/05/2018 della durata di 60 mesi, garantito da pegno su titoli per Euro 75.000.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni		
Debiti verso banche	1.312.390	137.981	1.019.345	2.469.716
Debiti verso altri finanziatori	-	-	74.544	74.544
Debiti verso fornitori	-	-	162.487	162.487
Debiti tributari	-	-	40.718	40.718
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	12.118	12.118
Altri debiti	-	-	216.751	216.751
Totale debiti	1.312.390	137.981	2.976.334	2.976.334

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

L'azionista Cogeme Spa ha effettuato un finanziamento infruttifero di euro 74.544.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 ammontano a euro 32.947.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	34.487	(1.540)	32.947
Risconti passivi	-	0	-
Totale ratei e risconti passivi	34.487	(1.540)	32.947

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Composizione della voce Ratei e risconti passivi (art. 2427 c. 1 n. 7 C.C.)

La composizione della voce "Ratei e risconti passivi" è analizzata mediante i seguenti prospetti:

Ratei passivi	31/12/2018	31/12/2017
Ratei passivi su salari e stipendi	32.947	33.599
Ratei passivi su interessi finanz./mutui		888
Totale	32.947	34.487

Di seguito viene riportata la ripartizione dei ratei e risconti passivi aventi durata entro ed oltre l'esercizio nonché oltre i cinque anni:

Descrizione	Importo entro l'esercizio	Importo oltre l'esercizio	Importo oltre cinque anni
Ratei passivi	32.947		

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio

dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.201.133.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 44.402.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene corretto ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge più attività.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per categorie di attività è evidenziata nel seguente prospetto.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
BALNEAZIONE	341.671
CAMPEGGIO	716.356
FITTI ATTIVI	96.159
RIMBORSI SPESE E VARIE	46.947
Totale	1.201.133

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico relativi a soggetti non residenti in Italia sono di importo non significativo, pertanto si omette la suddivisione per aree geografiche.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B.12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 1.253.786.

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Composizione dei proventi da partecipazione

La società non ha conseguito proventi da partecipazione.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	66.245
Altri	13.519
Totale	79.764

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce A. 5. del Conto economico, per l'importo di euro 44.394, il ricavo relativo:

- allo storno di una quota pari ad Euro 36.090 del Fondo rischi come già evidenziato nel paragrafo relativo ai Fondi rischi
- alla contabilizzazione di una fattura a storno per l'acqua emessa da Acque Bresciane srl per Euro 8.304

Si evidenzia che i suddetti ricavi rappresentano un evento che per entità/incidenza sul risultato dell'esercizio è da considerare eccezionale in quanto non rientra nelle normali previsioni aziendali e di conseguenza non sarà ripetibile negli esercizi successivi.

Nel corso dell'esercizio in commento la società ha rilevato nella voce B 14 del Conto economico, per l'importo di costo relativo, euro 11.180:

- al rimborso di un furto per euro 1.800
- contabilizzazione di fatture ricevute in corso d'anno ma relative al periodo precedente e non prevedibili per euro 9.380

Si evidenzia che i suddetti costi rappresentano una componente che per entità/incidenza sul risultato dell'esercizio è da considerare eccezionale in quanto non rientra nelle normali previsioni aziendali e di conseguenza non sarà ripetibile negli esercizi successivi.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento o di esercizi precedenti.

Imposte dirette

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti,
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate

nell'esercizio o in esercizi precedenti;

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive non sono state rilevate in quanto non si sono verificate differenze temporanee imponibili.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII – Crediti", alla voce "5 ter - imposte anticipate" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo) si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Nel prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite e dalle attività per imposte anticipate dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Descrizione voce Stato patrimoniale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Fondo imposte differite: IRES		
Fondo imposte differite: IRAP		
Totali		
Attività per imposte anticipate: IRES	998	998
Attività per imposte anticipate: IRAP		
Totali	998	998

Nei prospetti che seguono sono espone, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato, nell'esercizio corrente e in quello precedente, la rilevazione delle imposte differite e anticipate, con il dettaglio delle aliquote applicate.

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti - Esercizio corrente				
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES 24 %	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP %
Differenze temporanee deducibili				
Imposte anticipate				
1. Amm. costi impianto e ampliamento				
2. Amm. costi di sviluppo				
3. Amm. beni immateriali				
4. Amm. avviamento				
5. Amm. oneri pluriennali				
6. Amm. fabbricati strumentali				
7. Amm. impianti e macchinari				
8. Amm. altri beni materiali				

9. Svalutazione crediti				
10. Acc.to per lavori ciclici				
11. Acc.to spese ripristino e sostituzione				
12. Acc.to per operazioni concorsi a premio				
13. Acc.to per imposte deducibili				
14. Acc.ti ad altri fondi				
15. Spese di manutenzione				
16. Compensi amministratori	4.160	998		
17. Interessi passivi indeducibili				
18. Imposte non pagate				
19. Perdite fiscali riportate	2.965	712		
20. Altri costi indeducibili				
Totale differenze temporanee	7.125		0	
Totale imposte anticipate (A)		1.710		
Differenze temporanee tassabili				
Imposte differite				
1. Plusvalenze				
2. Sopravvenienze art. 88 c2				
3. Sopravvenienze art. 88 c3 b)				
4. Altri ricavi				
Totale differenze temporanee	0		0	
Tot. imposte differite (B)		0		

Imposte differite (anticipate) nette (B-A)	-1.710		0
Imposte anticipate per Perdite di esercizio (Art. 2427, comma 1, punto 14, lett.b)			
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio	2.965	712	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali di esercizi preced.	2.965	712	
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite			
1. Perdite fisc.riportabili a nuovo	7.920	1.901	

Prospetto imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti - Esercizio precedente				
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale aliquota IRES %	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale aliquota IRAP %
Differenze temporanee deducibili				
Imposte anticipate				
1. Amm. costi impianto e ampliamento				
2. Amm. costi di sviluppo				
3. Amm. beni immateriali				
4. Amm. avviamento				
5. Amm. oneri pluriennali				

6. Amm. fabbricati strumentali				
7. Amm. impianti e macchinari				
8. Amm. altri beni materiali				
9. Svalutazione crediti				
10. Acc.to per lavori ciclici				
11. Acc.to spese ripristino e sost.				
12. Acc.to per operazioni concorsi a premio				
13. Acc.to per imposte deducibili				
14. Acc.ti ad altri fondi				
15. Spese di manutenzione				
16. Compensi amministratori	4.160		998	
17. Interessi passivi indeducibili				
18. Imposte non pagate				
19. Perdite fiscali riportate				
20. Altri costi indeducibili				

Totale differenze temporanee	4.160		0	
Tot. imposte anticipate (A)		998		
Differenze temporanee tassabili				
Imposte differite				
1. Plusvalenze				
2. Sopravvenienze art. 88 c2				
3. Sopravvenienze art. 88 c3 b)				
4. Altri ricavi				
Totale differenze temporanee	0		0	
Tot. imposte differite (B)				
Imposte differite (anticipate) nette (B-A)				
		-998	0	
Imposte anticipate per Perdite di esercizio (Art. 2427, comma 1, punto 14, lett.b)				
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio				
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali di esercizi preced.	47.906	11.497		

Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite				
1. Perdite fisc.riportabili a nuovo	10.885		2.612	

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	7.125
Totale differenze temporanee imponibili	4.160
Differenze temporanee nette	2.965
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	998
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	1.710
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	998

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi ammontari rilevati nella voce E.20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2018, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

- le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura;
- la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa, dall'attività di investimento e dall'attività di finanziamento. La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari rappresenta l'incremento o il decremento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

I flussi finanziari dall'attività operativa comprendono i flussi che derivano dall'acquisizione, produzione e distribuzione di beni e dalla fornitura di servizi e gli altri flussi non ricompresi nell'attività di investimento e di finanziamento.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale la perdita dell'esercizio, l'utile prima delle imposte, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

I flussi finanziari dell'attività di investimento comprendono i flussi che derivano dall'acquisto e dalla vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate. Sono stati quindi rappresentati distintamente i principali incassi o pagamenti derivanti dall'attività di investimento, distinguendoli a seconda delle diverse classi di immobilizzazioni (immateriali, materiali e finanziarie).

I flussi finanziari generati o assorbiti dall'attività di investimento derivano da:

- Investimenti in immobilizzazioni materiali per euro 237.491
- Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali per euro 8
- investimenti in immobilizzazioni immateriali per euro 172.095

I flussi finanziari dell'attività di finanziamento comprendono i flussi che derivano dall'ottenimento o dalla restituzione di disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito, pertanto sono state distintamente rappresentate le principali categorie di incassi o pagamenti derivanti dall'attività di finanziamento, distinguendo i flussi finanziari derivanti dal capitale di rischio e dal capitale di debito.

I flussi finanziari generati o assorbiti dall'attività di finanziamento sono:

- Incremento dei debiti a breve verso le banche per euro 157.485
- accensione di nuovi prestiti per euro 74.544
- rimborsi di finanziamenti per euro 136.347
- rimborsi di capitale per euro 3.325
- cessione di azioni proprie per euro 40.456

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2018, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 6-bis c.c.)
- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti
- Partecipazioni comportanti responsabilità illimitata
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	2
Operai	1
Totale Dipendenti	4

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e

sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi all'Amministratore unico e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	8.320	19.056
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi all'amministratore unico ed a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi amministratore unico e/o sindaci.

Compensi al revisore legale o società di revisione**Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)**

I corrispettivi corrisposti al Collegio Sindacale incaricato della revisione legale per i servizi forniti di cui all'art. 2427n. 16-bis C.C. sono pari a complessivi Euro 19.056.

Categorie di azioni emesse dalla società**Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art.2427 c. 1 n. 17 C.C.)****Solo azioni ordinarie**

Il capitale sociale, pari a euro 1616298, è rappresentato da azioni ordinarie di nominali euro 6 cadauna. Si precisa che al 31/12/2018 non sono presenti azioni di categorie diverse da quelle ordinarie e che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

Titoli emessi dalla società**Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)**

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori similari.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Garanzie

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale comprendono le garanzie prestate dalla società, ossia garanzie rilasciate dalla società con riferimento a un'obbligazione propria o altrui.

Le garanzie reali prestate dalla società nel corso del 2018 sono relative alla costituzione di un pegno su titoli per complessivi euro 75.000 a favore di Banca Valsabbina Scpa.

Impegni

La società ha contratto i seguenti impegni: Fidejussione a favore del Consorzio per la gestione associata dei Laghi Iseo, Endine e Moro per Euro 219.050 Canoni di Locazione finanziaria per Euro 2.321

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti/soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C.C.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

La società ha ricevuto il 5 marzo 2019 una comunicazione dall'azionista Comune di Iseo, che detiene il 42,05% del capitale sociale, con la quale viene precisato che in ossequio all'art. 11bis del DLgs 118/2011 come modificato con DLgs 126/2014 riguardante la disciplina operativa per la predisposizione del bilancio consolidato da parte degli Enti Locali, Codesta società rientra nel perimetro di consolidamento del Comune di Iseo. L'obbligo del consolidamento decorre dai bilanci 2018.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio è stato stanziato il valore di euro 8.930 alla voce B 3) dello stato patrimoniale ed in ossequio alla normativa vigente pari importo è stato iscritto con segno negativo nell'apposita riserva del patrimonio netto alla voce A) VII.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361 c.2 C.C., si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

Nota integrativa, parte finale

RINNOVO DELLE CARICHE SOCIALI

Si rammenta che gli organi societari, amministrativo e di controllo, giungono alla naturale scadenza del loro mandato e pertanto si rende necessario procedere al loro rinnovo.

Iseo, 18 marzo 2019

L'Amministratore Unico

Flavio Gnechi

Relazione sulla gestione dell'Organo Amministrativo

in data 18 marzo 2019

Signori azionisti,

il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione rappresenta compiutamente l'esercizio 2018 della Vostra società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, è possibile trarre positive valutazioni per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio, chiuso al 31/12/2018, che hanno portato ad una perdita di € 12.191, dopo aver stanziato ammortamenti di competenza per € 242.950 ed imposte di competenza per € 14.007.

Si rileva infatti che la società chiudeva con un risultato positivo di € 1.816 prima dello stanziamento delle imposte di competenza.

Situazione della società

Il patrimonio netto, dato dalla somma del capitale sociale e delle riserve accantonate negli scorsi periodi, è pari a € 3.079.081, ed è rappresentato dal capitale sociale per € 1.616.298, dalla riserva di rivalutazione ex DL 185/08 per € 1.434.103, dalla riserva legale per € 31.791, dalla riserva straordinaria per € 18.569, dalla riserva negativa per la copertura dei flussi finanziari attesi per € 8.930 e dalla perdita di esercizio per € 12.191. Come si evince, la perdita di esercizio risulta ampiamente coperta dalla sola riserva straordinaria.

Anche quando si è dovuto ricorrere ai finanziamenti esterni, lo si è fatto utilizzando forme di credito a media lunga scadenza, come dimostrano i contratti di mutuo accesi con le banche.

L'attivo immobilizzato della società, pari ad € 5.564.681, è finanziato per circa il 55% dal patrimonio netto e per circa il 45% dal passivo consolidato.

La struttura del capitale investito mostra un attivo circolante di € 998.063, con valori immediatamente liquidi (cassa e banche) che ammontano ad € 7.160 e crediti scadenti entro l'esercizio pari a complessivi € 908.406, mentre le rimanenze di merci e di prodotti finiti sono valutate in € 5.210; i crediti scadenti oltre l'esercizio sono pari ad € 77.287.

Nello specifico si rileva la presenza di crediti nei confronti della clientela esigibili nell'arco di un esercizio, per un totale di € 196.230.

Dal lato delle fonti di finanziamento, si può evidenziare che il bilancio presenta un importo delle passività a breve termine pari ad € 1.220.179, rappresentate principalmente da esposizioni nei confronti dei fornitori per € 162.487 e delle banche per € 822.985.

Il capitale circolante netto, dato dalla differenza tra l'attivo circolante e il passivo a breve, risulta pari a € - 222.116.

Tale squilibrio è compensato dalla solidità della società derivante dalla contenuta percentuale di insolvenze e di ritardi nell'incasso dei crediti nei confronti dei clienti che si è storicamente manifestata nella nostra società.

La situazione economica presenta aspetti positivi, per quanto non di dimensione quantitativa assoluta rilevante.

Per meglio cogliere la misura della gestione economica, segnaliamo innanzi tutto la dinamica negativa del risultato di esercizio, che nel corso dell'ultimo periodo ha registrato un decremento rispetto al periodo precedente.

Da rilevare infatti che la società rileva un utile di € 1.816 prima dello stanziamento e contabilizzazione delle imposte di competenza che sono risultate pari ad € 14.007.

Gli investimenti che la società sta attuando dovrebbero consentire negli esercizi futuri di migliorare la redditività operativa della gestione.

Tuttavia è prevedibile, almeno nel breve periodo, che il finanziamento di tali investimenti determini un contenuto incremento degli oneri finanziari, per quanto tale da incidere sulla redditività netta della società, almeno nel periodo necessario per consolidare la penetrazione in nuovi mercati e per consentire ai clienti di conoscere le nuove produzioni.

Dal punto di vista finanziario, notiamo un modesto ricorso al credito a breve periodo (affidamenti in conto corrente, sconto di effetti commerciali) ed una più consistente copertura dal punto di vista dell'approvvigionamento di lungo periodo.

Il dato complessivo dei mutui accesi ammonta infatti a € 1.646.730, ampiamente coperto dal valore del patrimonio immobiliare.

L'obiettivo della società è quello di ricorrere alle passività a media e lunga scadenza per la realizzazione del programma di investimenti che si vuole attuare.

A tale proposito si fa presente che, vista la solidità patrimoniale della società, la capacità di aver accesso al capitale di credito è sicuramente elevata.

Pertanto si ritiene di poter spuntare condizioni e tassi di favore in sede di contrattazione con gli istituti bancari e le società finanziarie, anche se la dinamica dei mercati fa presagire un lieve incremento del costo del denaro.

La situazione fiscale della società, infine, può essere considerata regolare: risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio, ed il residuo di Ires dovuto all'Erario risulta accantonato nell'apposita voce relativa ai debiti tributari.

Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento di Iva, ritenute e altre imposte e tasse.

Non esistono contestazioni né contenzioso in atto, e nemmeno si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future.

Andamento della gestione

Alla luce delle considerazioni che abbiamo esposto circa la situazione generale della società è possibile delineare le linee fondamentali della gestione.

In primo luogo, segnaliamo gli sforzi effettuati nel settore degli approvvigionamenti: si è cercato di ridurre il costo delle materie prime, passando da € 238.963 ad € 210.096.

Come è facile rilevare dai dati del bilancio, il costo del personale incide in misura sensibile sul risultato dell'esercizio: l'ammontare complessivo dei salari e degli stipendi, al lordo del trattamento di fine rapporto accantonato e degli oneri sociali, ammonta a € 421.864. L'organico, come si avrà modo di dettagliare in seguito, si è progressivamente contratto nel tempo ed è ora pari a 4 unità. Il costo del lavoro incide complessivamente per il 34% rispetto ai costi totali di gestione.

Sotto il profilo delle vendite, il decremento dei ricavi derivanti dall'attività di campeggio sono pari a circa € 64.000, questo dipende significativamente dall'andamento climatico dell'anno 2018, ma anche da probabili evoluzioni nei modelli di consumo.

Per il futuro la Vostra società sta valutando un progetto di sviluppo di geotermia per la ricerca di acque minerali e termali con escavazione di un pozzo esplorativo. Tale progetto vede coinvolta anche la società Cogeme Spa, che nel corso del 2018 è diventata azionista della società ed ha versato anche un finanziamento infruttifero.

Il programma di investimenti dovrà essere sviluppato nei prossimi esercizi per dare attuazione alle nuove strategie aziendali.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

L'anno 2018, per Sviluppo Turistico Lago d'Isèo, ha beneficiato, così come il 2017, di condizioni climatiche favorevoli, per l'attività sociale. Peraltro, il clima particolarmente clemente, e caldo, nel Nord Europa ha depresso gli arrivi di turisti/campeggiatori soprattutto olandesi e tedeschi, con dirette conseguenze sui ricavi di questo settore.

Si ribadisce comunque, nell'ambito del campeggio, che l'investimento in case mobili ha rappresentato una efficace innovazione dell'offerta, andando incontro alle innovative esigenze del cliente; anche il 2018 ha riconfermato la positività della decisione intrapresa, e nel corso della stagione trascorsa le sei unità installate sono state contraddistinte da un tasso di utilizzo assai elevato.

Analogamente agli anni precedenti, anche nel corso del 2018 sono stati realizzati interventi manutentivi sulle strutture, che hanno assorbito risorse e inciso sul conto economico; tra questi si menzionano: l'adeguamento dell'impianto di illuminazione di emergenza del campeggio in base alle nuove normative, con l'installazione di lampione led a risparmio energetico, l'adeguamento, secondo la nuova normativa dell'impianto antincendio, la sostituzione della caldaia servizi campeggio, l'installazione di nuove telecamere per la sicurezza.

Si dà atto come tali impegni sovente siano l'effetto di obblighi imposti da normative specifiche, che hanno però gravato (e graveranno) sul conto economico della Società.

Relativamente agli aspetti economici, si dà atto che:

- ✓ i ricavi operativi, provenienti dalle aree tipiche di attività, sono globalmente diminuiti di circa 68 mila € (contrazione tutta da ricondurre all'area campeggio); gli altri proventi (patrimoniali) sono sostanzialmente rimasti immutati, mentre è stata rilevata una sopravvenienza attiva su accantonamenti del passato ora riconsiderati (e che nei prossimi esercizi potranno ulteriormente essere aggiornati);
- ✓ i costi di gestione operativa sono risultati in contrazione per circa 33 mila €;
- ✓ tra questi, i costi del personale sono risultati sostanzialmente stabili;
- ✓ i costi di struttura e generali sono risultati praticamente immutati;
- ✓ il risultato operativo della gestione corrente è lievemente aumentato rispetto al 2017 (60 mila € contro 52 mila €);
- ✓ il risultato della gestione finanziaria ha risentito di un provento presente nel 2017 ma non più conseguito nel 2018, passando globalmente da -15 mila € a -58 mila €.

Analogamente agli anni precedenti, in riferimento alla programmazione dell'offerta, che viene sempre definita con ampio anticipo, è stata ribadita la politica collaborativa con le strutture ricettive del territorio e soprattutto con gli Enti preposti al turismo, tra cui in particolare Cooptur, società che si è assiduamente impegnata nella promozione del territorio lacustre sia in Italia che all'Estero.

Proseguendo nella costante politica di qualificazione dell'offerta, nel 2018 è stato ulteriormente affinato il sistema di prenotazione on-line, per agevolare il turista ed incidere nella sua scelta verso le nostre strutture; questo sistema è coordinato nel portale creato dalle Amministrazioni Comunali del Lago d'Isèo in collaborazione con Cooptur e la partecipazione alle seguenti fiere del turismo: Utrecht, Vienna, Zurigo, F.R.E.E. Monaco di Baviera, ITB Berlino, Parigi, Bruxelles, Dublino, Rimini.

Gestione Campeggio

Come già annotato, la gestione del campeggio, per quanto le condizioni climatiche siano state favorevoli, ha risentito della "concorrenza" di strutture nei paesi di origine dei tradizionali ospiti stranieri, atteso il clima particolarmente caldo che ha contraddistinto il Nord Europa (con giornate serene e temperature costantemente superiori ai 30°).

Le presenze in campeggio si sono quindi contratte del 15%, per lo più per minori arrivi di turisti/campeggiatori olandesi e tedeschi; peraltro anche le presenze della clientela italiana si sono contratte del 10% rispetto al 2017, anche a causa della riduzione dei periodi di permanenza, e ciò induce a pensare a cambiamenti nei modelli di consumo da parte dei clienti, sottoposti ad un allargamento dell'offerta riconducibile alle formule degli affitti brevi di case ed appartamenti.

Resta invece positivo il riscontro sulle case mobili, che rappresentano un moderno strumento di sviluppo dell'offerta che va incontro alle mutate esigenze dei turisti.

Si pone quindi evidente la necessità di rivedere il modello di offerta dell'intera struttura, e della sua articolazione.

Analogamente agli ultimi anni, si dà conto che la conferma dell'accordo con l'operatore Vacansoleil rappresenta un motivo di soddisfazione in quanto si tratta dell'operatore leader in Europa, con il quale si è potuta costruire nel tempo una relazione consolidata basata su una loyalty forte e condivisa.

Tabella presenze relative al Caravan Camping Sassabaneek

ANNO	ITALIANI	STRANIERI	di cui TEDESCHI	di cui OLANDESI	di cui ALTRI	TOTALE
2013	33.445	17.743	2.844	10.502	4.395	51.188
2014	28.042	18.531	2.759	12.224	3.548	46.573
2015	29.552	19.234	2.834	11.926	4.474	48.786
2016	29.536	22.888	6.218	10.310	6.360	52.424
2017	32.495	23.392	5.078	12.140	6.174	55.887
2018	29.313	18.062	3.423	7.607	7.032	47.375

Gestione Balneazione

Le attività di balneazione hanno giovato delle favorevoli condizioni climatiche (che, come più volte ribadito, rappresentano il primo e più significativo fattore critico che incide sul conto economico); le presenze rispetto al 2017 sono risultate in pratica stabili (la lievissima contrazione è tutta da collocare nell'avvio della stagione, quando le condizioni del clima non hanno certo favorito la presenza di bagnanti).

Così come in passato, si è profusa una costante attenzione sulle politiche commerciali di offerta e sul connesso sistema tariffario, proponendo un'articolazione dei prezzi e delle modalità di fruizione del servizio.

Anche durante il periodo di apertura al pubblico dell'anno 2018, come tutti gli anni, il complesso di Sassabanek è stato a più riprese controllato dai tecnici ATS (ex ASL) e da quelli dei NAS per la verifica dell'impianto e controllo dell'acqua, senza che ciò abbia fatto emergere criticità od inosservanze.

Tabella presenze relative all'impianto Balneare Sassabanek

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
MAGGIO	157	152	661	812	776	1.287	425
GIUGNO	5.464	4.403	4.183	6.701	2.143	8.723	5.772
LUGLIO	10.740	8.318	4.767	13.418	7.838	9.694	10.338
AGOSTO	13.303	8.661	5.046	7.564	9.134	10.616	10.021
SETTEMBRE	625	953	414	271	2.069	167	560
ABBONAMENTI	33.640	26.220	23.300	24.870	21.560	22.620	24.830
TOTALE	63.929	48.707	38.371	53.636	43.520	53.107	51.946

Manifestazioni

Come negli anni precedenti, anche nel corso del 2018 è stata proposta una intensa programmazione di manifestazioni in grado di accrescere notorietà ed immagine di Sassabanek. A questo riguardo, sono state organizzate in collaborazione con altre Associazioni ed Enti importanti manifestazioni di richiamo:

- IseoJazz giunto alla 26^a edizione che ha visto la presenza di importanti artisti e la nuova collaborazione con il Comune di Palazzolo sull'Oglio;
- la Traversata del Lago d'Iseo,
- il Canoa Raduno regionale,
- la "Maratona dell'acqua".

Indicatori di risultato

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della società in epigrafe.

Gli indicatori di risultato presi in esame saranno:

- indicatori finanziari di risultato;
- indicatori non finanziari di risultato.

Questi, saranno misure quantitative che riflettono i fattori critici di successo della società e misurano i progressi relativi ad uno o più obiettivi.

Indicatori finanziari di risultato

Con il termine indicatori finanziari di risultato si definiscono gli indicatori di prestazione che vengono "costruiti" a partire dalle informazioni contenute nel bilancio e possono essere suddivisi in:

- indicatori reddituali;
- indicatori economici;
- indicatori finanziari;
- indicatori di solidità;
- indicatori di solvibilità (o liquidità).

Indicatori reddituali

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Fatturato	1.201.133	1.269.333
Valore della produzione	1.314.082	1.340.232
Risultato prima delle imposte	1.816	37.368

Di seguito vengono riportati i seguenti margini intermedi di reddito.

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Margine operativo lordo (MOL)	357.159	331.421
Risultato operativo	60.296	96.852
EBIT normalizzato	81.580	105.340
EBIT integrale	81.580	105.340

Indicatori economici

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche:

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto - (Return on Equity)	- 0,40	0,64
ROI - (Return on Investment)	1,24	1,75
ROS - (Return on Sales)	5,81	7,63

Indicatori finanziari

Laddove la società risulti capitalizzata adeguatamente e dimostri di essere in grado di mantenere un equilibrio finanziario nel medio-lungo termine, non è necessario fornire ulteriori indicazioni in merito alla situazione finanziaria della società.

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo "finanziaria". Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
Immob. immateriali	197.430	Capitale sociale	1.616.298
Immob. materiali	5.366.051	Riserve	1.474.975
Immob. finanziarie	1.200		
Attivo fisso	5.564.681	Mezzi propri	3.091.273
Magazzino	33.383		
Liquidità differite	985.693		
Liquidità immediate	7.160		
Attivo corrente	1.026.236	Passività consolidate	2.258.709
		Passività correnti	1.253.126
Capitale investito	6.590.917	Capitale finanziario di	6.603.108

Indicatori di solidità

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Margine primario di struttura	-2.473.408	-2.338.910
Quoziente primario di struttura	0,56	0,57
Margine secondario di struttura	-214.699	180.341
Quoziente secondario di struttura	0,96	1,03

Con riferimento al secondo aspetto, vale a dire la composizione delle fonti di finanziamento, gli indicatori utili sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Quoziente di indebitamento complessivo	1,14	1,11
Quoziente di indebitamento finanziario	0,83	0,81

Indicatori di solvibilità (o liquidità)

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2018	31/12/2017
Margine di disponibilità	-226.890	174.737
Quoziente di disponibilità	0,82	1,20
Margine di tesoreria	-260.273	151.180
Quoziente di tesoreria	0,79	1,17

Indicatori NON finanziari di risultato

Con questi indicatori di risultato non finanziari si fa riferimento a misure di carattere quantitativo, ma non monetario, che hanno l'obiettivo di analizzare più approfonditamente l'andamento della gestione mediante il monitoraggio dei fattori che influenzano i risultati economico-finanziari. Il principale vantaggio di questi indicatori rispetto a quelli finanziari è rappresentato dalla loro capacità di segnalare le tendenze dei risultati economico-finanziario, anche e soprattutto in una prospettiva di lungo periodo.

Contrariamente a quanto avviene per gli indicatori finanziari, per i quali esistono determinati parametri comunemente accettati dal mercato, si segnala che per gli indicatori non finanziari non esistono standards applicabili e regole precise nella scelta degli stessi; essi, quindi sono stati scelti con riferimento alle caratteristiche dell'impresa e al tipo di business.

Si è scelto, quindi, di rappresentare i seguenti indicatori NON finanziari:

Indicatori di sviluppo del fatturato	31/12/2018	31/12/2017
Spese pubblicitarie su fatturato	1,52	1,66
Manifestazioni estive	2,30	2,51

Indicatori di posizionamento competitivo	31/12/2018	31/12/2017
Proventi balneazione sul fatturato	28,45	26,86
Proventi campeggio sul fatturato	59,64	61,47
Proventi fitti attivi sul fatturato	8,01	7,55
Proventi da rimborsi sul fatturato	3,91	3,21

Indicatori basati sulla customer satisfaction	31/12/2018	31/12/2017
Numero reclami	0	0
% dei clienti fedeli sul totale clienti	95%	70%

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, il sottoscritto intende rendere conto dei rischi, intendendo per tali quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari e ciò che li divide in base alla fonte di provenienza del rischio stesso. I rischi così classificati saranno ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Fra i rischi di fonte interna si segnalano:

- efficacia/efficienza dei processi.

Fra i rischi di fonte esterna si segnalano:

- mercato;
- normativa;
- eventi catastrofici;
- concorrenza;
- contesto politico-sociale.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6-bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società (o per il gruppo).

Informazioni relative alle relazioni con il personale

In merito a questo punto, si precisa che le informazioni rese hanno l'intento di far comprendere le modalità con cui si esplica il rapporto tra la società e le persone con le quali si collabora.

Composizione del personale

La forza lavoro occupata, con differenti modalità di recruitment, nel corso del 2018 è risultata pari a n. 32 unità di cui n. 8 a tempo pieno e n. 24 a tempo part time.

L'organico fisso è costituito da 4 unità.

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.
Uomini (numero)	0	0	1	1	1	1	21	21	0	0
Donne (numero)	0	0	0	0	4	4	5	6	0	0

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.
Anzianità lavorativa										
< a 2 anni	0	0	0	0	3	4	25	24	0	0
Da 2 a 5 anni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Da 6 a 12 anni	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
Oltre i 12 anni	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0

	Dirigenti		Quadri		Impiegati		Operai		Altre tipologie	
	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.	Eser.c orr.	Eser.p rec.
Tipo contratto										
Contratto a tempo indeterminato	0	0	1	1	2	2	1	1	0	0
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0
Contratto a tempo parziale	0	0	0	0	1	2	23	23	0	0
Altre tipologie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ricerca e sviluppo

Per quanto riguarda l'indagine idrogeologica finalizzata alla ricerca di acqua calda, e – si auspica – termale, Cogeme, divenuta socia della società lo scorso anno, coadiuverà Sviluppo Turistico Lago d'Iseo nella gara per l'affidamento dei lavori di approntamento dei pozzi, e di successo scavo, operazione che dovrebbe essere realizzata al termine della stagione 2019, risultando logisticamente incompatibile con l'apertura al pubblico.

Entro fine 2019, si dovrebbe quindi avere un riscontro certo sulla potenzialità del bacino e pertanto sui possibili sviluppi futuri.

Rapporti con imprese del gruppo

La società non ha imprese controllate, collegate, controllanti o consorelle.

Si ritiene opportuno segnalare che all'inizio del mese di marzo 2019 il Comune di Iseo (che detiene il 442,05% del capitale sociale della Vostra società) ha inviato comunicazione scritta con cui esplicita che la società Sviluppo Turistico del Lago d'Iseo Spa rientra nel perimetro di consolidamento che dovrà attuare il Comune di Iseo già dal bilancio 2018 in ossequio alla nuova normativa vigente.

Attività di direzione e coordinamento

La Vostra società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento.

Rivalutazione dei beni L. 208/2015

La società, nel bilancio chiuso al 31/12/2018, non si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 1, co. 889 della Legge n. 208/2015, di rivalutare i beni e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2014.

Fatti di rilievo

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi, non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, e sono altresì continuate in modo regolare le operazioni produttive.

Evoluzione della gestione

Per quanto riguarda il futuro della Vostra società, ritengo opportuno informarvi dei seguenti aspetti che formano le linee principali del nostro intervento nei prossimi mesi.

Alla luce degli sviluppi del mercato, e del presumibile aumento della concorrenza nel nostro settore, ritengo quanto mai opportuno e migliorare i servizi offerti agli utenti del campeggio e della balneazione.

Sedi secondarie

La nostra società, oltre alla sede legale, non opera con sedi secondarie.

Investimenti effettuati

Per quanto attiene agli investimenti, che trovano riscontro nell'incremento subito dalle immobilizzazioni iscritte a bilancio, si rinvia alla Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2018.

Area Demaniale

Tale argomento è già stato trattato nella Nota integrativa per quanto attiene ai Fondi rischi. In tale sede si precisa unicamente che con il conforto del parere del legale che gestisce la pratica relativa ai canoni demaniali antecedenti l'anno 2001, per i quali era già stata stanziato in passato idoneo Fondo Rischi, si è ritenuto opportuno, in ossequio anche ai principi contabili, stornare una parte del Fondo rischi iscritti in bilancio a tale scopo.

Risultato dell'esercizio

Nella speranza di averVi esaurientemente esposto quanto avvenuto nel corso dell'esercizio 2018 e dopo averVi fornito informazioni veritiere e corrette relativamente ai dati di bilancio al 31/12/2018 siete invitati ad approvare, così come sottoposti al Vostro esame, la presente relazione, la Nota Integrativa e il bilancio d'esercizio, che chiude con una perdita di € 12.191 (arrotondato all'unità).

Per quanto riguarda la copertura della perdita di esercizio, l'Amministratore Unico propone la sua integrale copertura tramite utilizzo, per pari importo, della riserva straordinaria iscritta in bilancio tra le riserve del patrimonio netto.

Siete invitati, inoltre, dopo analisi e discussione, ad approvare l'operato dell'estensore del presente documento nonché le correlate proposte.

Essendo giunto al termine il mandato triennale tanto dell'organo amministrativo quanto dell'organo di controllo, siete invitati a procedere alle conseguenti nomine.

In conclusione ritengo doveroso un ringraziamento ai dipendenti, ai collaboratori, al Collegio Sindacale ed è sincero il mio apprezzamento a quanti, Istituti di Credito, Enti Pubblici e Sponsors, hanno dato il loro appoggio e sostegno alla società.

Iseo, 18 marzo 2019

L' Amministratore unico
GNECCHI FLAVIO

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2018 (esercente attività di revisione legale dei conti)

Signori soci,

il bilancio relativo all'esercizio 2018, che viene sottoposto oggi alla vostra approvazione, è stato redatto in conformità alle norme dettate in materia dal Codice Civile, come modificato dal D.Lgs. 127/91.

Il bilancio può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze della situazione patrimoniale (valori espressi in unità di EURO):

Attività	6.590.917
Passività	3.511.835
Patrimonio netto	3.079.082
Utile (perdita) dell'esercizio	(12.191)

Il Risultato di esercizio trova conferma nel raffronto delle seguenti evidenze del conto economico:

Valore della produzione	1.314.082
Costi della produzione	1.253.786
Proventi e oneri finanziari	(58.480)
Imposte di esercizio	14.007
Utile (perdita) di esercizio	(12.191)

La presente relazione unitaria contiene nella parte prima la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella parte seconda la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

Parte prima

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

1. Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2018 e dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile.

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

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

2. Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società al 31/12/2018.

Parte seconda**Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile**

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 l'attività del collegio è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili; in particolare:
 - abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
 - abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e dell'Organo Amministrativo svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
2. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate o infragruppo.
3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
4. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
5. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
6. Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2018 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
7. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
8. Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, punto 5, il Collegio sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di sviluppo per Euro 92.000.
9. Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, punto 6, il Collegio sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per Euro 81.362.
10. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
11. Per quanto precede, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2018, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Organo Amministrativo per la copertura del risultato dell'esercizio.
12. Essendo terminato il nostro mandato, nel ringraziare l'Assemblea, Vi invitiamo alla nomina del nuovo Collegio Sindacale

Iseo, 1 aprile 2019.

Il Collegio sindacale

Presidente Collegio sindacale

EUGENIO QUARANTINI

Sindaco effettivo

GUIDO FORESTI

Sindaco effettivo

ANGELO PORTERI