

ISTITUTO GERIATRICO MILANESE S .P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA A. PARAVIA, 63 MILANO MI
Codice Fiscale	04337840484
Numero Rea	MI 1539689
P.I.	12192560154
Capitale Sociale Euro	120.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	873000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	AIRONE SRL
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	AIRONE SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	27.652	29.527
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	12.212	12.212
7) altre	205.270	271.871
Totale immobilizzazioni immateriali	245.134	313.610
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	8.359.674	8.609.612
2) impianti e macchinario	283.141	176.707
3) attrezzature industriali e commerciali	202.870	214.605
4) altri beni	79.706	135.291
Totale immobilizzazioni materiali	8.925.391	9.136.215
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.395.806	2.394.806
b) imprese collegate	595.500	595.500
Totale partecipazioni	2.991.306	2.990.306
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	797.000	656.000
Totale crediti verso imprese controllate	797.000	656.000
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.091	5.002
Totale crediti verso altri	11.091	5.002
Totale crediti	808.091	661.002
4) strumenti finanziari derivati attivi	158.910	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.958.307	3.651.308
Totale immobilizzazioni (B)	13.128.832	13.101.133
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	96.331	104.366
Totale rimanenze	96.331	104.366
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.949.439	1.387.343
Totale crediti verso clienti	1.949.439	1.387.343
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.341	5.291
Totale crediti verso imprese controllate	5.341	5.291
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.849	45.819
Totale crediti tributari	99.849	45.819
5-ter) imposte anticipate	185.499	230.670
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.131	55.767

Totale crediti verso altri	52.131	55.767
Totale crediti	2.292.259	1.724.890
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	906.812	1.425.917
3) danaro e valori in cassa	1.296	1.153
Totale disponibilità liquide	908.108	1.427.070
Totale attivo circolante (C)	3.296.698	3.256.326
D) Ratei e risconti	538.624	533.941
Totale attivo	16.964.154	16.891.400
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	120.000	120.000
III - Riserve di rivalutazione	1.198.110	1.418.711
IV - Riserva legale	24.000	24.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	659.171	659.171
Versamenti in conto capitale	122.162	122.162
Riserva avanzo di fusione	(15.845)	(15.845)
Varie altre riserve	(2)	(3)
Totale altre riserve	765.486	765.485
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	120.771	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.911.027	2.911.027
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(176.594)	(220.601)
Totale patrimonio netto	4.962.800	5.018.622
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	100.054	123.831
Totale fondi per rischi ed oneri	100.054	123.831
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	279.546	268.316
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.566.713	1.299.546
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.754.738	6.401.770
Totale debiti verso banche	7.321.451	7.701.316
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.104	68.548
Totale acconti	69.104	68.548
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.429.709	1.137.231
Totale debiti verso fornitori	1.429.709	1.137.231
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.178	9.000
Totale debiti verso imprese controllate	9.178	9.000
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.082	4.082
Totale debiti verso imprese collegate	4.082	4.082
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	184.121	116.218
Totale debiti tributari	184.121	116.218
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	467.583	394.339
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	467.583	394.339

14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.727.937	1.501.540
Totale altri debiti	1.727.937	1.501.540
Totale debiti	11.213.165	10.932.274
E) Ratei e risconti	408.589	548.357
Totale passivo	16.964.154	16.891.400

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.122.672	12.299.208
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	235.236
altri	237.838	18.962
Totale altri ricavi e proventi	237.838	254.198
Totale valore della produzione	15.360.510	12.553.406
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.529.997	1.224.236
7) per servizi	3.820.674	2.703.591
8) per godimento di beni di terzi	1.643.527	1.567.033
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.074.605	4.284.538
b) oneri sociali	1.539.045	1.328.758
c) trattamento di fine rapporto	371.988	314.025
e) altri costi	160	755
Totale costi per il personale	6.985.798	5.928.076
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	79.645	113.034
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	434.488	430.703
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.000	50.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	564.133	593.737
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.035	11.518
14) oneri diversi di gestione	790.708	664.834
Totale costi della produzione	15.342.872	12.693.025
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	17.638	(139.619)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	36	46
Totale proventi diversi dai precedenti	36	46
Totale altri proventi finanziari	36	46
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	154.505	154.374
Totale interessi e altri oneri finanziari	154.505	154.374
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(154.469)	(154.328)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	4.876
Totale svalutazioni	-	4.876
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(4.876)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(136.831)	(298.823)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	56.508	14.173
imposte differite e anticipate	(16.745)	(92.395)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	39.763	(78.222)

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(176.594)	(220.601)
------------------------------------	-----------	-----------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(176.594)	(220.601)
Imposte sul reddito	39.763	(78.222)
Interessi passivi/(attivi)	154.469	154.328
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	17.638	(144.495)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	514.133	543.737
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	4.876
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	371.988	314.025
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	886.121	862.638
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	903.759	718.143
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	8.035	11.518
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(562.096)	177.524
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	292.478	135.778
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.683)	22.604
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(139.768)	307.586
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	363.005	18.448
Totale variazioni del capitale circolante netto	(43.029)	673.458
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	860.730	1.391.601
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(154.469)	(154.328)
(Imposte sul reddito pagate)	(39.763)	78.222
(Utilizzo dei fondi)	(23.777)	(61.914)
Altri incassi/(pagamenti)	(360.758)	(366.638)
Totale altre rettifiche	(578.767)	(504.658)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	281.963	886.943
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(223.664)	(58.755)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(11.169)	(30.500)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(148.089)	(300.500)
Disinvestimenti	-	214.690
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(382.922)	(175.065)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	267.167	(4.980)
Accensione finanziamenti	-	1.300.000
(Rimborso finanziamenti)	(647.032)	(1.639.351)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(379.865)	(344.331)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(480.824)	367.547
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	1.425.917	1.058.188
Danaro e valori in cassa	1.153	1.335
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.427.070	1.059.523
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	906.812	1.425.917
Danaro e valori in cassa	1.296	1.153
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	908.108	1.427.070

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

La società è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto a sua volta partecipata e controllata da altra società di capitali.

La società, ai sensi dell'art. 2364 del codice civile, ha fatto utilizzo della clausola statutaria che prevede la possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3 anni in quote costanti
Altre immobilizzazioni immateriali*	In base alla residua durata del contratto

* Trattasi di migliorie su immobili di terzi il cui ammortamento è effettuato in base alla durata residua del contratto

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

I beni immateriali generati internamente sono rilevati al costo di fabbricazione comprendente tutti i costi direttamente imputabili ai beni stessi.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Per quanto attiene ai beni immobili, per alcuni di essi, come meglio precisato nell'apposito paragrafo della presente nota integrativa, si è proceduto alla rivalutazione del costo di acquisto sulla base delle previsioni normative che, nel tempo, si sono susseguite al riguardo.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto o la sottoscrizione del capitale della partecipata, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Laddove si fosse verificata una durevole perdita del valore di costo o di sottoscrizione, si è proceduto ad effettuare una svalutazione e ad iscrivere la partecipazione a tale minor valore, che - in via generale - si è stimato pari al valore patrimoniale netto della partecipazione risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono stati esposti in bilancio al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati attivi si riferiscono a strumenti di copertura dei flussi finanziari. Gli stessi sono stati valutati al fair value ai sensi dell'art. 2426 comma 1 n. 11 bis del codice civile e le variazioni positive o negative dei fair value sono rilevati nella voce di patrimonio netto "VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi". Per quanto riguarda la modalità di determinazione del fair value, lo stesso è stato determinato secondo il valore di mercato.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono state iscritte al costo di acquisto e si riferiscono a materiali sanitari, medicinali e altre scorte necessarie per la somministrazione dei servizi erogati agli utenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. In applicazione del principio contabile OIC n. 15, è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il valore nominale poiché l'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione è irrilevante, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 79.645, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 245.134.

Nella tabella sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	163.780	12.212	4.917.815	5.093.807
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	134.253	-	4.645.944	4.780.197
Valore di bilancio	29.527	12.212	271.871	313.610
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	11.169	-	-	11.169
Ammortamento dell'esercizio	13.044	-	66.601	79.645
Totale variazioni	(1.875)	-	(66.601)	(68.476)
Valore di fine esercizio				
Costo	174.949	12.212	4.917.816	5.104.977
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	147.297	-	4.712.546	4.859.843
Valore di bilancio	27.652	12.212	205.270	245.134

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 15.697.569; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 6.772.178.

Nella tabella che segue sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	11.382.770	970.591	1.248.320	1.872.224	15.473.905
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.773.158	793.884	1.033.715	1.736.933	6.337.690
Valore di bilancio	8.609.612	176.707	214.605	135.291	9.136.215
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	178.822	41.446	6.033	226.301
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	29.315	-	-	29.315

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamento dell'esercizio	276.616	43.073	53.181	61.618	434.488
Altre variazioni	26.678	-	-	-	26.678
Totale variazioni	(249.938)	106.434	(11.735)	(55.585)	(210.824)
Valore di fine esercizio					
Costo	11.409.448	1.120.098	1.289.766	1.878.257	15.697.569
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.049.774	836.957	1.086.896	1.798.551	6.772.178
Valore di bilancio	8.359.674	283.141	202.870	79.706	8.925.391

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per il solo immobile di natura strumentale sito in Colorina (SO), è stata effettuata in, in due riprese, la rivalutazione monetaria nei termini sotto evidenziati.

Descrizione	Importo
terreni e fabbricati	
Costo storico	579.985
Legge n.342/2000	721.015
	1.300.000
D.L. 185/2008	1.700.000
	3.000.000
Ristrutturazione	80.082
Valore totale	3.080.082

I dati di cui sopra includono il valore del terreno in ragione del 20% del costo rivalutato.

Terreni e fabbricati

Di seguito, si riassumono i singoli valori di carico degli immobili di proprietà sociale.

Descrizione	Importo	F.do Amm.to	Residuo
Terreni e fabbricati			
Terreni edificabili Consorzio Centro Commerciale La Cella (PI)	806.365		806.365
Terreno e Fabbricato Colorina (MI)	3.080.082	699.296	2.380.786
Terreni e Fabbricato Via Monterosa/Monginevro (PI)	2.769.297	1.272.315	1.496.982
Terreni e Fabbricato Via degli Alfani (FI)	487.641	100.835	386.806
Terreni e Fabbricato Via del Bandino (FI)	3.098.317	850.008	2.248.309
Terreni e Fabbricato Via Carozzi (MI)	1.167.747	127.319	1.040.428
Totale	11.409.448	3.049.774	8.359.674

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative

quote di ammortamento, mentre contestualmente rileverebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

I contratti in essere si riferiscono ai contratti di leasing dell'immobile sito in Calabrone (PI) e delle attrezzature elettroniche site nello stesso complesso.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	2.492.968
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	102.075
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	2.108.534
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	81.643

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto riguardanti le partecipazioni.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.395.000	603.232	2.998.232	-
Svalutazioni	194	7.732	7.926	-
Valore di bilancio	2.394.806	595.500	2.990.306	-
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	1.000	-	1.000	158.910
Totale variazioni	1.000	-	1.000	158.910
Valore di fine esercizio				
Costo	2.396.000	603.232	2.999.232	158.910
Svalutazioni	194	7.732	7.926	-
Valore di bilancio	2.395.806	595.500	2.991.306	158.910

La variazione degli strumenti finanziari derivati è attribuibile alla valutazione al fair value dei contratti di copertura del rischio legato alle oscillazioni dei tassi di interesse relativi ai finanziamenti a tasso variabile sottoscritti dalla società.

Nel dettaglio il fair value è determinato al *mark to market* inteso quale valore attualizzato dei flussi futuri attesi di ciascun contratto di copertura.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	656.000	141.000	797.000	797.000
Crediti immobilizzati verso altri	5.002	6.089	11.091	11.091
Totale crediti immobilizzati	661.002	147.089	808.091	808.091

La variazione dell'esercizio è data da un incremento del finanziamento di ulteriori euro 141.000 nei confronti della San Colombano Srl, ed auro 6.089 per depositi cauzionali.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese controllate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile riguardo ad esse.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Archedomus Srl	Firenze	50.000	(19.389)	30.368	40.000	80,00%	39.806
Crea Srl	Firenze	15.000	13.525	67.681	12.000	80,00%	12.000
Helios Srl	Firenze	90.000	(759)	456.542	90.000	100,00%	2.004.000
San Colombano Srl	Capannori (LU)	20.000	(77.661)	344.580	20.000	100,00%	340.000
Totale							2.395.806

L'ultimo bilancio approvato per le società controllate è relativo all'esercizio 2022, Per la società Helios Srl sono stati considerati i dati relativi all'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2021.

Partecipazione di controllo ARCHEDOMUS S.R.L. sede legale in FIRENZE Via Cittadella n. 31

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	50.000
Patrimonio netto al 31/12/2022	30.368
Utile/perdita d'esercizio	(19.389)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/22	80%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	39.806
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2022	24.294

Partecipazione di controllo CREA SRL sede legale in Firenze Via Cittadella n.31.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	15.000
Patrimonio netto al 31/12/2022	67.681
Utile/perdita d'esercizio	13.525
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/22	80%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	12.000
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2022	54.145

Partecipazione di controllo Helios Srl sede legale in Firenze Via Cittadella 31.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	90.000
Patrimonio netto al 31/12/2021	456.542
Utile/perdita d'esercizio	(759)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/21	100%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	2.004.000
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2021	456.542

Si precisa che il maggior valore di costo di euro 2.004.000 rispetto al valore patrimoniale netto della partecipazione è giustificato da plusvalori latenti sulle partecipazioni detenute da Helios.

Partecipazione di controllo San Colombano Srl sede legale in Capannori (LU) Via delle Ville 347/A.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	20.000
Patrimonio netto al 31/12/2022	344.580
Utile/perdita d'esercizio	(77.661)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/22	100%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	340.000
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2022	344.580

La società San Colombano Srl è stata costituita a fine 2018, quindi l'esercizio chiuso al 31/12/2022 è il quarto e tiene conto dei costi di startup. A seguito del perdurare dell'emergenza pandemica l'attività, che doveva iniziare nel corso del 2020, è stata posticipata e dovrebbe avviarsi entro il mese di aprile del corrente 2023.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Nel seguente prospetto sono indicate le partecipazioni relative ad imprese collegate nonché le ulteriori indicazioni richieste dall'art 2427 del codice civile ad esse pertinenti.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Campus Leonardo S.c.a.r.l.	Firenze	100.000	(110.229)	123.936	9.000	9,00%	9.000
Residenze Anziani Global Care Srl	Firenze	16.000	(939)	9.159	3.050	19,06%	-
La Cupolina Rsa	Firenze	1.580.490	(503.551)	6.324.345	134.342	8,50%	586.500
T.imes Srl	Firenze	20.000	(4.484)	14.950	4.682	23,41%	-
Totale							595.500

L'ultimo bilancio approvato per le società collegate Residenze Anziani Global Care Srl è relativo al 2018, per la società T.imes Srl è quello relativo al 2021. Per la società Campus Leonardo Srl e La Cupolina Srl sono stati utilizzati i dati dell'ultimo bilancio approvato 2022.

Partecipazione in impresa collegata CAMPUS LEONARDO Società Consortile a responsabilità limitata sede legale in Firenze Via Cittadella n.31.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	100.000
Patrimonio netto al 31/12/2022	123.936
Utile/perdita d'esercizio	(110.229)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/22	9%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	9.000
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2022	11.154

Partecipazione in impresa collegata Residenze Anziani Global Care Spa ora srl sede legale in Firenze Via Cittadella n. 31.

Descrizione	Valore in Euro
-------------	----------------

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	16.000
Patrimonio netto al 31/12/2018	9.159
Utile/perdita d'esercizio	(939)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/18	19,06%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	-
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2018	1.746

Si precisa che il valore della partecipazione è stato interamente svalutato perché la società Residenze Anziani Global Care Srl è inattiva e non si presume un ripristino di valore della partecipazione. L'ultimo bilancio di riferimento è quello chiuso al 31 /12/2018.

Partecipazione in impresa collegata La Cupolina RSA srl sede legale in Firenze Via Mario de Bernardi 39.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	1.580.490
Patrimonio netto al 31/12/2022	6.324.345
Utile/perdita d'esercizio	(503.551)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/22	8,5%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	586.500
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/2022	537.569

Il valore di costo è stato mantenuto nonostante l'entità della perdita sofferta nell'esercizio 2022, che si ritiene di natura contingente e non durevole.

Partecipazione in impresa collegata T.imes Spa sede legale in Firenze Via Cittadella 31.

Descrizione	Valore in Euro
Capitale sociale	20.000
Patrimonio netto al 31/12/2021	14.950
Utile/perdita d'esercizio	(4.484)
Quota percentuale posseduta direttamente al 31/12/21	22,50%
Valutata al valore di sottoscrizione/acquisto	-
Quota valore Patrimonio netto bilancio 31/12/21	3.364

Attivo circolante

Rimanenze

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Le rimanenze si riferiscono principalmente a materiali sanitari, dpi, medicinali, materiali di pulizia e generi alimentari.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	104.366	(8.035)	96.331

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale rimanenze	104.366	(8.035)	96.331

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.387.343	562.096	1.949.439	1.949.439
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	5.291	50	5.341	5.341
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	45.819	54.030	99.849	99.849
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	230.670	(45.171)	185.499	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	55.767	(3.636)	52.131	52.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.724.890	567.369	2.292.259	2.106.760

Il saldo dei crediti verso clienti comprende crediti scaduti da oltre un anno per euro 496.345. Trattasi di crediti scaduti oltre 360 giorni nei confronti di ospiti privati.

Dettaglio fondo svalutazione crediti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2021	400.000
Utilizzo del periodo	-
Accantonamento dell'esercizio	50.000
Consistenza fondo finale	450.000

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica poiché l'informazione non è significativa.

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.425.917	(519.105)	906.812
Denaro e altri valori in cassa	1.153	143	1.296
Totale disponibilità liquide	1.427.070	(518.962)	908.108

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	2.099	2.099

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	533.941	2.584	536.525
Totale ratei e risconti attivi	533.941	4.683	538.624

La voce risconti attivi comprende la quota del leasing immobiliare sito in Calambrone (PI), le polizze assicurative e le quote Inail di competenza dei futuri esercizi.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	120.000	-		120.000
Riserve di rivalutazione	1.418.711	(220.601)		1.198.110
Riserva legale	24.000	-		24.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	659.171	-		659.171
Versamenti in conto capitale	122.162	-		122.162
Riserva avanzo di fusione	(15.845)	-		(15.845)
Varie altre riserve	(3)	1		(2)
Totale altre riserve	765.485	1		765.486
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	120.771		120.771
Utili (perdite) portati a nuovo	2.911.027	-		2.911.027
Utile (perdita) dell'esercizio	(220.601)	220.601	(176.594)	(176.594)
Totale patrimonio netto	5.018.622	120.772	(176.594)	4.962.800

La "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" accoglie le variazioni di fair value della componente efficace degli strumenti finanziari derivati di copertura di flussi finanziari ed è considerata al netto degli effetti fiscali differiti.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	120.000	Capitale	A	120.000
Riserve di rivalutazione	1.198.110	Utili	A;B	1.198.110
Riserva legale	24.000	Utili	A;B	24.000
Altre riserve				
Riserva straordinaria	659.171	Utili	A;B;C	659.171
Versamenti in conto capitale	122.162	Capitale	A;B	122.162
Riserva avanzo di fusione	(15.845)	Capitale	A;B;C	(15.845)
Varie altre riserve	(2)	Utili	A;B;C	(2)
Totale altre riserve	765.486	Utili	A;B;C	765.486
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	120.771	Capitale	E	-
Utili portati a nuovo	2.911.027	Utili	A;B;C	2.911.027

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	5.139.394			5.018.623
Quota non distribuibile				1.585.043
Residua quota distribuibile				3.433.580

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

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri. Trattasi delle imposte differite sulla plusvalenza da cessione di un immobile rateizzata fiscalmente in 5 anni.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	123.831	123.831
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	38.138	38.138
Utilizzo nell'esercizio	61.915	61.915
Totale variazioni	(23.777)	(23.777)
Valore di fine esercizio	100.054	100.054

L'incremento del fondo per imposte differite è attribuibile agli effetti fiscali differiti calcolati sulle variazioni di fair value degli strumenti derivati, mentre l'utilizzo è relativo alla quota di competenza della plusvalenza generatasi nell'esercizio 2019 a seguito della cessione degli immobili siti in Firenze, Via dell'Osteria, e in Campi Bisenzio, Via Marconi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	268.316
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	371.988
Altre variazioni	(360.758)
Totale variazioni	11.230
Valore di fine esercizio	279.546

Per una più chiara rappresentazione del Trattamento di fine rapporto maturato a favore dei dipendenti in forza al 31/12/22, si evidenzia nei prospetti seguenti il totale del TFR maturato e la quota di esso in gestione presso l'INPS.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Consist. finale
<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>			
	Fondo T.F.R.	3.078.966	3.301.289
	Crediti v/Tesoreria TFR	2.810.650-	3.021.743-
	Totale	268.316	279.546

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	7.701.316	(379.865)	7.321.451	1.566.713	5.754.738
Acconti	68.548	556	69.104	69.104	-
Debiti verso fornitori	1.137.231	292.478	1.429.709	1.429.709	-
Debiti verso imprese controllate	9.000	178	9.178	9.178	-
Debiti verso imprese collegate	4.082	-	4.082	4.082	-
Debiti tributari	116.218	67.903	184.121	184.121	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	394.339	73.244	467.583	467.583	-
Altri debiti	1.501.540	226.397	1.727.937	1.727.937	-
Totale debiti	10.932.274	280.891	11.213.165	5.458.427	5.754.738

Debiti verso banche

Voce	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	27	7.896	7.313.528	7.321.451

Mutui Passivi

Trattasi di mutui pluriennali garantiti da ipoteca su beni immobili di proprietà sociale. Il saldo complessivo in linea di capitale al 31/12/2022 ammonta ad euro 3.967.181, ricompreso nella voce debiti verso banche.

I piani di ammortamento dei mutui passivi ipotecari sono riassunti nelle seguenti tabelle:

Descrizione	Valore in Euro
Valore residuo al 31/12/2022 - Mutuo BPM	(472.674)
Quota capitale rimborsabile nel 2023	147.893
Quota capitale rimborsabile nel 2024	157.356
Quota capitale rimborsabile nel 2025	167.425
Valore residuo al 31/12/2025	-

Descrizione	Valore in Euro
Valore residuo al 31/12/2022 - Mutuo Credit Agricole	(1.195.013)
Quota capitale rimborsabile nel 2023	180.212
Quota capitale rimborsabile nel 2024	187.401
Quota capitale rimborsabile nel 2025	194.876
Quota capitale rimborsabile nel 2026	202.650
Quota capitale rimborsabile nel 2027	210.734
Quota capitale rimborsabile nel 2028	219.140
Valore residuo al 31/12/2028	-

Descrizione	Valore in Euro
Valore residuo al 31/12/2022 - Mutuo Credit Agricole	(144.350)
Quota capitale rimborsabile nel 2023	25.772
Quota capitale rimborsabile nel 2024	27.236
Quota capitale rimborsabile nel 2025	28.782
Quota capitale rimborsabile nel 2026	30.416
Quota capitale rimborsabile nel 2027	32.144
Valore residuo al 31/12/2027	-

Descrizione	Valore in Euro
Valore residuo al 31/12/2022 - Mutuo Mediocredito	(1.455.187)
Quota capitale rimborsabile nel 2023	87.173
Quota capitale rimborsabile nel 2024	90.146
Quota capitale rimborsabile nel 2025	94.289
Quota capitale rimborsabile nel 2026	98.151
Quota capitale rimborsabile nel 2027	102.172
Quota capitale rimborsabile nel 2028	106.453
Quota capitale rimborsabile nel 2029	110.528
Quota capitale rimborsabile nel 2030	115.263
Quota capitale rimborsabile nel 2031	119.969
Quota capitale rimborsabile nel 2032	124.823
Quota capitale rimborsabile nel 2033	130.035
Quota capitale rimborsabile nel 2034	135.339
Quota capitale rimborsabile nel 2035	140.846
Valore residuo al 31/12/2035	-

Descrizione	Valore in Euro
Valore residuo al 31/12/2022 - Mutuo Intesa Sanpaolo	(699.957)
Quota capitale rimborsabile nel 2023	50.846
Quota capitale rimborsabile nel 2024	53.072
Quota capitale rimborsabile nel 2025	55.419
Quota capitale rimborsabile nel 2026	57.850
Quota capitale rimborsabile nel 2027	60.393
Quota capitale rimborsabile nel 2028	63.042
Quota capitale rimborsabile nel 2029	65.823

Quota capitale rimborsabile nel 2030	68.714
Quota capitale rimborsabile nel 2031	71.734
Quota capitale rimborsabile nel 2032	74.884
Quota capitale rimborsabile nel 2033	78.180
Valore residuo al 31/12/2033	-

Finanziamenti bancari non assistiti da garanzie reali

I debiti per finanziamenti bancari non ipotecari, in linea capitale al 31/12/2022 ammontano ad euro 3.354.243.

Di seguito un prospetto riassuntivo per singolo finanziamento

Istituto di credito	Importo finanziamento	Debito residuo al 31/12/22	Quota capitale da rimborsare nel 2023	Quota capitale rimborsabile oltre l'es. succ.
Santander	31.654	7.896	7.896	-
Intesa	1.000.000	787.008	198.397	588.611
BPM	1.000.000	788.257	189.090	599.167
Intesa	1.000.000	853.001	197.630	655.371
Intesa	300.000	167.800	47.656	120.144
Intesa	300.000	250.281	49.831	200.450
Intesa	500.000	500.000	181.818	318.182

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	FONDI COMPLEMENTARI	5.371
	Depositi cauzionali ricevuti	624.120
	Debiti v/amministratori	14.919
	Sindacati c/ritenute	1.750
	Debiti diversi verso terzi	48.166
	Debiti v/emittenti carte di credito	1.478
	Personale c/retribuzioni	678.363
	Ratei banca ore	7.694
	Ratei ferie/rol	346.076
	Totale	1.727.937

Suddivisione dei debiti per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica dei debiti poiché l'informazione non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.967.181	3.967.181	3.354.270	7.321.451
Acconti	-	-	69.104	69.104
Debiti verso fornitori	-	-	1.429.709	1.429.709
Debiti verso imprese controllate	-	-	9.178	9.178
Debiti verso imprese collegate	-	-	4.082	4.082
Debiti tributari	-	-	184.121	184.121
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	467.583	467.583
Altri debiti	-	-	1.727.937	1.727.937
Totale debiti	3.967.181	3.967.181	7.245.984	11.213.165

Finanziamenti effettuati da soci della società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

La voce comprende principalmente le quote del canone di affitto dell'immobile di Via Paravia, maturati nell'anno in corso ma il cui pagamento è stato posticipato in accordo con il locatore.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	548.357	(209.412)	338.945
Risconti passivi	-	69.644	69.644
Totale ratei e risconti passivi	548.357	(139.768)	408.589

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I ricavi afferenti la gestione caratteristica sono riferibili alle rette maturate nel corso dell'esercizio per i servizi socio sanitari erogati agli utenti. A seguito della fusione avvenuta nell'anno fiscale 2017, la società ha diversificato la propria attività, integrandola con quella di locazione di immobili strumentali.

La voce A.5 "Altri ricavi e proventi" è composta, per la maggior parte dai crediti di imposta a parziale compensazione dei maggiori oneri sostenuti, per l'acquisto di energia elettrica e di gas naturale di cui ai DL 21-50-115-144-176/2022 e al DL 34/2023, che ammontano complessivamente a euro 157.686, al contributo erogato dall'ATS ex art 5 della L. 175/2022 (euro 46.841) e al contributo ATS per euro 42.115.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi ospiti privati	5.767.287
Contributo comunale	1.954.861
Contributo SSN	5.883.954
Locazioni	399.000
Ricavi Casa per ferie	11.103
Ricavi Orti di Ada	1.106.467
Totale	15.122.672

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche non viene indicata in quanto non ritenuta significativa per comprensione e il giudizio dei risultati economici.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	89.352
Altri	65.153
Totale	154.505

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nell'esercizio in commento non è stata effettuata alcuna rettifica di valore di attività finanziarie.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali; le imposte relative ad esercizi precedenti includono le imposte dirette di esercizi precedenti, comprensive di interessi e sanzioni e sono inoltre riferite alla differenza positiva (o negativa) tra l'ammontare dovuto a seguito della definizione di un contenzioso o di un accertamento rispetto al valore del fondo accantonato in esercizi precedenti. Le imposte differite e le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	772.354	3.468

	IRES	IRAP
Totale differenze temporanee imponibili	416.887	-
Differenze temporanee nette	(355.467)	(3.468)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(106.577)	(263)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(16.875)	132
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(123.452)	(131)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Accantonamento svalutazione crediti dell'esercizio 2013	50.000	-	50.000	24,00%	12.000	-	-
Accantonamento svalutazione crediti esercizi precedenti	126.615	-	126.615	24,00%	30.388	-	-
Ammortamento avviamento	6.846	(3.378)	3.468	24,00%	810	3,90%	131
Accantonamento svalutazione crediti dell'esercizio 2014	25.000	-	25.000	24,00%	6.000	-	-
Imposte ant. ex S. Caterina	844	-	844	24,00%	202	-	-
Imposte ant. ex Sol	18.545	-	18.545	24,00%	4.451	-	-
Accantonamento svalutazione crediti dell'esercizio 2016	68.341	-	68.341	24,00%	16.402	-	-
Perdita fiscale 2020	482.994	(234.383)	248.611	24,00%	59.691	-	-
Accantonamento fdo sval. cred. Esercizio 2020	50.000	-	50.000	24,00%	12.000	-	-
Accantonamento fdo sval. cred. Esercizio 2021	50.000	-	50.000	24,00%	12.000	-	-
Perdita esercizio 2021	80.930	-	80.930	24,00%	19.423	-	-
Accantonamento fondo svalutazione 2022	-	50.000	50.000	24,00%	12.000	-	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Plusvalenza cessione immobile	515.956	(257.979)	257.977	24,00%	61.914

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	-			80.930		
di esercizi precedenti	329.541			482.994		
Totale perdite fiscali	329.541			563.924		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	329.541	24,00%	79.114	563.924	24,00%	135.342

Di seguito il prospetto di riconciliazione tra il risultato civilistico e il risultato fiscale.

IRES	IRAP
------	------

Risultato prima delle imposte	136.831-	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	-	
Saldo valori contabili IRAP		7.053.437
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		275.084
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	257.979	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	<i>257.979-</i>	<i>-</i>
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	3.378	3.378
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	<i>3.378-</i>	<i>3.378-</i>
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>308.130</i>	<i>287.706</i>
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>133.047</i>	<i>4.640</i>
<i>Totale imponibile</i>	<i>292.853</i>	<i>7.333.125</i>
Utilizzo perdite esercizi precedenti	234.283	
Altre variazioni IRES	-	
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore	58.570	
Altre deduzioni rilevanti IRAP		5.884.198
Totale imponibile fiscale	-	1.448.927
<i>Totale imposte correnti reddito imponibile</i>	<i>-</i>	<i>56.508</i>
Detrazioni / I rata acconto figurativo (solo IRAP)	-	-
Imposta netta	-	56.508
Aliquota effettiva (%)	-	0,80

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	202
Operai	26
Totale Dipendenti	229

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

La società non ha deliberato compensi, né esistono anticipazioni e crediti, a favore dell'Organo Amministrativo. Inoltre la stessa non ha assunto impegni per conto di tale organo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Sindaci
Compensi	28.392

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti alla società di revisione.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	120.000	120.000	120.000	120.000

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni e le risultanze patrimoniali dei rapporti intercorsi con società controllate o collegate per detenzione di partecipazioni da parte della società sono state ampiamente sopra dettagliate. Non vi sono operazioni significative con parti correlate di natura diversa da quelle esaminate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico della società rinviando per un maggior dettaglio a quanto esposto nella relazione sulla gestione.

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

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

In osservanza di quanto richiesto dall'art. 2427-bis del codice civile, nel rispetto del principio della rappresentazione veritiera e corretta degli impegni aziendali, si segnala che la società ha sottoscritto diversi contratti di "interest rate swap" con Banco BPM e Intesa Sanpaolo Spa al fine di coprire il rischio di oscillazione del tasso di interesse relativo a finanziamenti erogati dagli istituti di credito. Si è ritenuto non imputare a conto economico le variazioni positive di "fair value".

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

Si rende noto che la società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Airone Srl.

Nei seguenti prospetti riepilogativi sono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta società esercitante la direzione e il coordinamento.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	1.303.105	1.303.925
C) Attivo circolante	72.637	63.218
Totale attivo	1.375.742	1.367.143
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	10.000	10.000
Riserve	1.232.631	1.219.636
Utile (perdita) dell'esercizio	6.584	15.204
Totale patrimonio netto	1.249.215	1.244.840
D) Debiti	126.527	122.303
Totale passivo	1.375.742	1.367.143

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione	16.596	30.431
B) Costi della produzione	7.795	5.785
C) Proventi e oneri finanziari	(87)	(25)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	(3.114)
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.130	6.303
Utile (perdita) dell'esercizio	6.584	15.204

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che usufruendo delle disposizioni del Decreto Aiuti, nel corso dell'esercizio 2022 ha ricevuto un finanziamento garantito da SACE S.P.A., di un ammontare complessivo pari a euro 500.000, che va aggiungersi a quelli ottenuti negli scorsi esercizi.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Azionisti, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di ripianare la perdita d'esercizio di euro 176.594 mediante l'utilizzo, per pari importo, del fondo "Riserva di rivalutazione" e, per l'effetto, deliberare la riduzione di tale fondo di riserva ad euro 1.021.516.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2022 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Milano, 9/06/2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Andrea Blandi, Presidente