

RELAIS BORGO SANTO PIETRO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	53012 CHIUSDINO (SI) VIA BORGO SAN PIETRO 110
Codice Fiscale	01440680526
Numero Rea	SI 147954
P.I.	01440680526
Capitale Sociale Euro	500000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	BORGO LIFESTYLE GROUP SRL
Paese della capogruppo	ITALIA (I)

Stato patrimoniale

31-12-2017

Stato patrimoniale	
Attivo	
B) Immobilizzazioni	
I - Immobilizzazioni immateriali	
1) costi di impianto e di ampliamento	1.735
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	49.479
5) avviamento	2.335.829
7) altre	822.944
Totale immobilizzazioni immateriali	3.209.987
II - Immobilizzazioni materiali	
1) terreni e fabbricati	8.352.162
2) impianti e macchinario	1.763.215
3) attrezzature industriali e commerciali	557.569
4) altri beni	1.424.459
Totale immobilizzazioni materiali	12.097.405
III - Immobilizzazioni finanziarie	
2) crediti	
d-bis) verso altri	
esigibili oltre l'esercizio successivo	101.727
Totale crediti verso altri	101.727
Totale crediti	101.727
4) strumenti finanziari derivati attivi	2.481
Totale immobilizzazioni finanziarie	104.208
Totale immobilizzazioni (B)	15.411.600
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	587.922
5) acconti	73.273
Totale rimanenze	661.195
II - Crediti	
1) verso clienti	
esigibili entro l'esercizio successivo	817.306
Totale crediti verso clienti	817.306
4) verso controllanti	
esigibili entro l'esercizio successivo	2.266.138
Totale crediti verso controllanti	2.266.138
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
esigibili entro l'esercizio successivo	48.261
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	48.261
5-bis) crediti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	157.134
Totale crediti tributari	157.134
5-quater) verso altri	
esigibili entro l'esercizio successivo	64.990
Totale crediti verso altri	64.990
Totale crediti	3.353.829
IV - Disponibilità liquide	

3) danaro e valori in cassa	6.872
Totale disponibilità liquide	6.872
Totale attivo circolante (C)	4.021.896
D) Ratei e risconti	357.308
Totale attivo	19.790.804
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I - Capitale	500.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate	
Varie altre riserve	8.341.411 (1)
Totale altre riserve	8.341.411
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(90.684)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(719.929)
Totale patrimonio netto	8.030.798
B) Fondi per rischi e oneri	
3) strumenti finanziari derivati passivi	93.165
Totale fondi per rischi ed oneri	93.165
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	119.053
D) Debiti	
3) debiti verso soci per finanziamenti	
esigibili entro l'esercizio successivo	21.397
Totale debiti verso soci per finanziamenti	21.397
4) debiti verso banche	
esigibili entro l'esercizio successivo	1.300.688
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.350.336
Totale debiti verso banche	6.651.024
6) acconti	
esigibili entro l'esercizio successivo	445.779
Totale acconti	445.779
7) debiti verso fornitori	
esigibili entro l'esercizio successivo	2.161.446
Totale debiti verso fornitori	2.161.446
10) debiti verso imprese collegate	
esigibili entro l'esercizio successivo	14.087
Totale debiti verso imprese collegate	14.087
11) debiti verso controllanti	
esigibili entro l'esercizio successivo	688.136
Totale debiti verso controllanti	688.136
12) debiti tributari	
esigibili entro l'esercizio successivo	467.445
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.268
Totale debiti tributari	487.713
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
esigibili entro l'esercizio successivo	657.188
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	657.188
14) altri debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	229.217
Totale altri debiti	229.217
Totale debiti	11.355.987
E) Ratei e risconti	191.801
Totale passivo	19.790.804

04

Varie altre riserve	31/12/2017	--
9) Riserva da conferimento	8.341.411	

Conto economico

31-12-2017

Conto economico	
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.671.739
5) altri ricavi e proventi	
altri	1.099.232
Totale altri ricavi e proventi	1.099.232
Totale valore della produzione	6.770.971
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.299.653
7) per servizi	1.806.286
8) per godimento di beni di terzi	697.925
9) per il personale	
a) salari e stipendi	2.101.358
b) oneri sociali	600.693
c) trattamento di fine rapporto	134.177
e) altri costi	36.784
Totale costi per il personale	2.873.012
10) ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	250.934
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	342.924
Totale ammortamenti e svalutazioni	593.858
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(214.576)
14) oneri diversi di gestione	349.331
Totale costi della produzione	7.405.489
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(634.518)
C) Proventi e oneri finanziari	
16) altri proventi finanziari	
d) proventi diversi dai precedenti	
altri	15
Totale proventi diversi dai precedenti	15
Totale altri proventi finanziari	15
17) interessi e altri oneri finanziari	
altri	234.779
Totale interessi e altri oneri finanziari	234.779
17-bis) utili e perdite su cambi	(647)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(235.411)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(866.676)
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	150.000
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(150.000)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(719.929)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	(719.929) -
Imposte sul reddito	(150.000) -
Interessi passivi/(attivi)	234.764 -
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	11.006 -
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(624.159) -
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	593.858 -
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(101.727) -
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	150.000 -
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	642.131 -
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	17.972 -
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(661.195) -
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(817.306) -
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.161.446 -
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(357.308) -
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	191.801 -
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	14.402 -
Totale variazioni del capitale circolante netto	503.036 -
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	521.008 -
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	(234.764) -
(Imposte sul reddito pagate)	(1) -
(Utilizzo dei fondi)	212.218 -
Totale altre rettifiche	(22.547) -
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	498.461 -
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
Disinvestimenti	(12.451.334) -
Immobilizzazioni immateriali	
Disinvestimenti	(3.460.921) -
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(15.914.736) -
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.300.688 -
Accensione finanziamenti	5.371.733 -
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	8.750.727 -
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	15.423.148 -
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.873 -
Disponibilità liquide a fine esercizio	
Danaro e valori in cassa	6.872 -
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.872 -

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 719.929.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'hospitality e della ristorazione di lusso dove opera attraverso la propria struttura alberghiera Relais Borgo Santo Pietro nel Comune di Chiusdino (SI) dove all'interno si trova anche il ristorante stellato Meo Modo, e a Firenze con il ristorante stellato "La Bottega del Buon Caffè"

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La Società chiude nel 2017 il primo bilancio di esercizio essendosi costituita in data 16 dicembre 2016 a seguito di due operazioni di conferimento:

- la prima deliberata in data 05 dicembre 2016 dall'assemblea dei soci della società Relais Borgo Santo Pietro di Thottrup Claus e Thottrup Jeanette Gron S.a.s. (di seguito indicata anche come "Relais Borgo Santo Pietro S.a.s." ovvero "Società conferente") con sede legale in Chiusdino (SI), Borgo Santo Pietro n. 110, Località Palazzetto, C.F. e P. IVA 01222790527, iscritta al Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Siena, numero REA: SI-130373, che ha deliberato di conferire il Ramo d'Azienda comprendente i valori attivi e passivi e i rapporti giuridici relativi all'attività alberghiera e di ristorazione; il conferimento è poi avvenuto in data 16 dicembre 2016 con atto del Notaio Gaia Nardone registrato in Pistoia in data 23/12/2016 al n. 8385 serie IT
- la seconda operazione, contestuale a quella di cui sopra, si è concretizzata nel conferimento nella società conferitaria di un bene immobile di proprietà del socio Thottrup Claus facente parte di un complesso immobiliare denominato "Relais Borgo Santo Pietro" ubicato in Comune di Chiusdino (SI), località Borgo Santo Pietro n.ro 110. Il valore del conferimento dell'immobile è stato stabilito in euro 6.299.930,00 come risulta dalla relazione redatta sulla base della perizia effettuata dall' Arch. Mario FURIASSI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n.ro 2676

L'operazione di riorganizzazione aziendale è stata decisa dall'organo amministrativo della società conferente sul presupposto di concentrare l'attività turistico/alberghiera e di ristorazione in un nuovo soggetto giuridico maggiormente organizzato e dotato di autonomia patrimoniale perfetta, in grado di meglio affrontare le articolate dinamiche di mercato ed aumentare la competitività e la redditività del complesso aziendale.

Il ramo di azienda conferito, come detto, risultava di proprietà della società Relais Borgo Santo Pietro di Thottrup Claus e Thottrup Jeanette Gron S.a.s. costituita il 03/12/2007 dai soci Claus Thottrup, nato a Golstrup, Danimarca, il 12/08/1963 e dalla moglie Jeanette Gron Thottrup, nata a Hjørring, Danimarca, il 22/10/1965. La Società conferente operava nel settore alberghiero e della ristorazione di lusso. L'attività principale era svolta, sin dalla sua nascita, presso il complesso immobiliare sito in Chiusdino (SI) (interamente di proprietà del sig. Claus Thottrup), un grande e lussuoso Relais Châteaux ospitato in una villa del 13° secolo situato nel cuore della Val Di Merse, nel suggestivo scenario della campagna senese. Nello stesso complesso è presente il ristorante denominato "Meo Modo", la cui cucina è affidata ad uno chef premiato con il prestigioso riconoscimento della "Stella Michelin". La società gestiva inoltre un altro ristorante sito a Firenze, nella cornice del Lungarno Cellini, denominato "La bottega del buon caffè", prevalentemente orientato ad una clientela selezionata e con un'offerta enogastronomica molto raffinata; anche questo ristorante si fregia della prestigiosa "Stella Michelin".

Come sopra anticipato l'operazione si è concretizzata in due conferimenti distinti con l'ingresso di due nuovi soggetti nella compagine sociale riconducibili comunque alla società "RELAIS BORGO SANTO PIETRO S.R.L." ed alla sua controllante.

In primo luogo, si è aumentato il capitale sociale da euro 10.000,00 ad euro 85.000,00, senza sovrapprezzo, aumento liberato mediante il conferimento in natura da parte della società "RELAIS BORGO SANTO PIETRO DI THOTTRUP CLAUS E THOTTRUP JEANETTE GRON S.A.S.",

Il valore complessivo netto del ramo di azienda periziato, pari ad euro 5.940.005,00, risulta superiore quindi a quello concordemente attribuito al ramo di azienda ai fini della determinazione del capitale sociale; la differenza fra l'aumento

di capitale proposto di € 85.000 e il valore di perizia è stato appostato in una dedicata riserva del patrimonio netto. Dall'operazione di conferimento è emerso un valore di avviamento pari ad € 2.396.391 pari al differenziale positivo riscontrato tra il valore dell'azienda conferita e il valore netto contabile delle attività e passività trasferite.

In secondo luogo, al fine di realizzare gli obiettivi prefissati nel piano di sviluppo e nell'ottica di migliorare il rating bancario della società "RELAIS BORGO SANTO PIETRO S.R.L.", si è proceduto ad un ulteriore aumento del capitale sociale da euro 85.000,00 ad euro 500.000,00 e quindi per complessivi Euro 415.000,00, senza sovrapprezzo, liberato mediante conferimento in natura di un complesso immobiliare denominato "Relais Borgo Santo Pietro" ubicato in Comune di Chiusdino (SI), località Borgo Santo Pietro n.ro 110. In particolare, trattasi di porzione di immobile urbano facente parte di un complesso immobiliare denominato "Relais Borgo Santo Pietro", di complessive Ha. 2.78.25 avente destinazione turistico alberghiera come da zona T (turistico ricettiva) definita dal R.U. del Comune di Chiusino con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 41 del 11 dicembre 2012.

Detta porzione consiste in un terreno fabbricativo (parco) avente una estensione di Ha. 2.77.75 sul quale insistono un lago a forma di otto, un campo da tennis, un campo da volley scoperto e in due annessi (gazebo per ricovero pavoni e alpaca) di complessivi 50 mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino quanto suddescritto è giustamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 116, dalla particella 8, sub. 19, categoria D/2, Rendita Euro 3.028,00. Ai fini della storia catastale si precisa che detto subalterno deriva dal subalterno 17 giusta tipo frazionamento n. 26669. 1/2016, presentato all'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Siena, il 21 novembre 2016, Protocollo SI0065877.

Il valore di conferimento dell'immobile da conferirsi è stato stabilito in euro 6.299.930,00 come risulta dalla relazione redatta sulla base della perizia effettuata dall' Arch. Mario FURIASSI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n.ro 2676.

Anche in questo caso, la differenza fra quanto imputato a capitale ed il valore del bene immobile conferito è stata appostata in apposito fondo di riserva.

Detto conferimento per un complessivo aumento di capitale di euro 415.000,00 è stato imputato, a sensi di quanto previsto dall'art. 2468 terzo comma del codice civile e come consentito dal vigente statuto sociale, quanto ad Euro 75.000,00 a copertura e liberazione della quota di pari valore nominale sottoscritto dal socio Thottrup Claus e quanto ad Euro 340.000,00 a copertura e liberazione della quota di pari valore nominale che la società "BORGO LIFE STYLE GROUP S.R.L." ha sottoscritto.

Per le ragioni sopra illustrate il bilancio di esercizio non presenta i dati comparativi con l'esercizio precedente.

Ai fini di una migliore comprensione delle movimentazioni intervenuti nella riserva originatasi nell'operazione di conferimento si forniscono le seguenti informazioni di dettaglio.

Con le operazioni di conferimento del dicembre 2016, era stata contabilizzata una riserva di patrimonio netto pari ad € 10.770.059 derivante dalla differenza tra i beni e le passività conferite. La riserva derivava dai maggior valori di perizia effettuata con modalità sintetica del ramo di azienda

Nella riapertura dei saldi nella srl, e dopo attenta e puntuale analisi delle singole voci attive e passive relative al ramo di azienda, la Società ha proceduto ad esplodere i valori del ramo conferito e a rettificare l'importo della riserva di conferimento ove la posta attiva o passiva presentasse un saldo effettivo differente da quello della situazione patrimoniale di riferimento. Tali differenze si riferiscono sia a fisiologiche movimentazioni delle voci di attivo e passivo nel periodo intercorrente tra la situazione patrimoniale di riferimento utilizzata ai fini della perizia (alla data del 31/10/2016) e la situazione patrimoniale alla data di conferimento (16 dicembre 2016) e soprattutto ad una più precisa rilevazione delle poste conferite. Ai fini pertanto di rappresentare in maniera veritiera e corretta la consistenza del patrimonio netto la società ha proceduto ad effettuare rettifiche per complessivi € 2.611.776, portando il valore della riserva di conferimento al saldo contabile di € 8.341.411

Infine si segnala che la società nell'esercizio 2017 ha terminato degli importanti lavori di ristrutturazione del complesso alberghiero conclusi con l'apertura di nuove camere/suite; la conclusione di questi lavori permetterà una ottimizzazione dei risultati economico patrimoniali con significativi effetti sui risultati gestionali degli anni futuri.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

L'avviamento, acquisito a seguito dell'operazione di conferimento, viene ammortizzato in un periodo di 18 anni che corrisponde alla sua vita utile stimata. Il criterio adottato per stimare la vita utile è stato quello di valutare in media la durata dei contratti di affitto di azienda legati alle società alberghiere che spesso coincidono con un periodo iniziale di 9 anni più il rinnovo di altri 9 per un totale di 18 anni. :

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo

ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	1,5%
Impianti e macchinari	4%
Attrezzature	5%
Altri beni	20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Per le operazioni di locazione finanziaria derivanti da un'operazione di lease back, le plusvalenze originate sono rilevate in conto economico secondo il criterio di competenza, a mezzo di iscrizione di risconti passivi e di imputazione graduale tra i proventi del conto economico, sulla base della durata del contratto di locazione finanziaria (leasing).

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo LIFO.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

A decorrere dall'esercizio 2017 la società ha esercitato, in qualità di società consolidata, l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale - che consente di determinare l'Ires su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società partecipanti -, congiuntamente alla società Borgo Life Style srl quest'ultima in qualità di società consolidante.

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e la società controllata sono definiti nel Regolamento di consolidato per le società del Gruppo Borgo Life Style.

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti verso la società consolidante al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Alla voce "Crediti verso impresa Controllante" è iscritto il credito per il compenso della perdita che la società consolidante deve riconoscere alla società ai sensi di quanto previsto nel contratto di consolidato.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera, iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti, sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio.

In particolare, le attività e passività che costituiscono elementi patrimoniali monetari in valuta {*crediti, debiti, disponibilità liquide, ratei attivi e passivi, titoli di debito*} sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine esercizio delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato d'esercizio e, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione del risultato a riserva legale, è iscritto, per la parte non assorbita dalla eventuale perdita d'esercizio, in una riserva non distribuibile

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione. Si segnala che con l'operazione di conferimento di azienda dello scorso dicembre 2016 non sono stati trasferiti alla Società i debiti tributari della società conferente, che rateizzate sono in regolare pagamento, ma che comunque permane la responsabilità tributaria sussidiaria della società conferitaria.

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato. Come ampliamento descritto nei fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio il capitale sociale è stato integralmente sottoscritto e liberato tramite apporti in natura.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
3.209.987		3.209.987

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.169	2.210	-	139.247	143.626
Ammortamento dell'esercizio	434	9.888	141.655	87.581	250.934
Altre variazioni	-	93.724	2.527.136	917.174	3.538.034
Totale variazioni	1.735	86.046	2.385.481	968.840	3.430.726
Valore di fine esercizio					
Costo	2.169	95.934	2.527.136	1.056.421	3.681.660
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	434	46.455	191.307	233.477	471.673
Valore di bilancio	1.735	49.479	2.335.829	822.944	3.209.987

Per chiarezza espositiva si segnala che nella voce "altre variazioni" viene indicato il valore di conferimento della immobilizzazione della SAS nella SRL.

Per quanto riguarda il Fondo di ammortamento, tenendo presente che nel conferimento si è proceduto anche al trasferimento dei fondi, si segnala che l'importo è comprensivo di quello della conferente.

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio al 31/12/2017 non sono stati effettuati spostamenti da una voce all'altra.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state effettuate svalutazioni né ripristini di valore nel corso dell'anno

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Trattasi unicamente di spese sostenute per la costituzione della società.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore --	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2017
Costituzione		2.169		434	1.735
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo					
Totale		2.169		434	1.735

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Non sono state effettuate rivalutazioni di immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
12.097.405		12.097.405

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	440.821	708.869	88.572	691.777	1.930.040
Riclassifiche (del valore di bilancio)	1.766.259	-	-	-	1.766.259
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	2.398	-	2.398
Ammortamento dell'esercizio	118.217	80.648	34.021	110.037	342.924
Altre variazioni	6.299.930	1.257.161	553.969	1.149.495	9.260.555
Totale variazioni	8.388.793	1.885.383	606.121	1.731.234	12.611.532
Valore di fine esercizio					
Costo	8.507.010	1.966.031	640.143	1.841.272	12.954.455
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	154.849	202.815	82.574	416.813	857.050

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	8.352.162	1.763.215	557.569	1.424.459	12.097.405

Parimenti a quanto osservato per le immobilizzazioni immateriali, per chiarezza espositiva si segnala che nella voce "altre variazioni" viene indicato il valore di conferimento della immobilizzazione della SAS nella SRL.

Per quanto riguarda il Fondo di ammortamento, tenendo presente che nel conferimento si è proceduto anche al trasferimento dei fondi, si segnala che l'importo è comprensivo di quello della conferente.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31.12.2017 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

A partire dall'esercizio stesso non si procede allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

Per una migliore informazione si riporta la seguente tabella con la suddivisione del valore dei terreni e fabbricati:

fabbricati	terreni	Valore da bilancio
7.247.024,00	1.259.986,00	8.507.010,00

Il conferimento dell'immobile (atto notarile del 16/12/2018) è pari ad € 6.299.930,00 ed è così composto:

- valore dei fabbricati, pari all'80%, del valore totale conferito per € 5.039.944
- valore dei terreni, pari al 20% del valore totale del conferimento, € 1.259.986,00

Inoltre, ad incremento del valore dell'immobile post conferimento, sono state contabilizzate le seguenti componenti che hanno portato il totale del valore degli immobili ad € 7.247.024

Imposta di registro	440.821
ampliamento relais 2016	13.899
migliorie beni di terzi	53.630
migliorie beni di terzi	900.969
costi pluriennali progettazione ampliamento	235.617
migliorie beni di terzi	562.144
Totale	2.207.080

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non sono state effettuate svalutazioni o ripristini di valore.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Non sono state effettuate rivalutazioni delle immobilizzazioni.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
104.208		104.208

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

	Strumenti finanziari derivati attivi
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	2.481
Totale variazioni	2.481
Valore di fine esercizio	
Costo	2.481
Valore di bilancio	2.481

Negli strumenti finanziari attivi si registra il fair value, pari ad € 2.481 al 31/12/2017 dello strumento di copertura sul mutuo impresa chirografario nr. 045000000003696678 acceso in data 15/06/2017 di € 650.000. Il valore iscritto è desunto da apposita documentazione bancaria e lo strumento finanziario ha scadenza 31/5/2022.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	101.727	101.727	101.727
Totale crediti immobilizzati	101.727	101.727	101.727

La voce crediti verso altri è rappresentata da depositi cauzionali versati a vari fornitori.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	101.727	101.727
Totale	101.727	101.727

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	101.727

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	101.727
Totale	101.727

Attivo circolante

Rimanenze

Di seguito si fornisce una informativa sulla consistenza delle rimanenze finali alla chiusura dell'esercizio; la voce prevalente si riferisce alla giacenza di vini e di bottigliera in genere presenti nelle due sedi operative di Chiusdino e di Firenze. Voci residuali si rinvencono invece nelle materie prime alimentari tenendo presente che la sede di Chiusdino alla chiusura dell'esercizio risulta essere chiusa.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
661.195		661.195

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	587.922	587.922
Acconti	73.273	73.273
Totale rimanenze	661.195	661.195

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni destinate alla vendita

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
3.353.829		3.353.829

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	817.306	817.306	817.306
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	2.266.138	2.266.138	2.266.138
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	48.261	48.261	48.261
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	157.134	157.134	157.134
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	64.990	64.990	64.990
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.353.829	3.353.829	3.353.829

Come già evidenziato, non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	817.306	817.306
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	2.266.138	2.266.138
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	48.261	48.261
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	157.134	157.134
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	64.990	64.990
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.353.829	3.353.829

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

Non sono iscritti nell'attivo circolante crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione

Tenuto conto della tipologia di attività svolta, che prevede incassi anticipati o al momento di effettuazione del servizio, non è stato costituito il fondo svalutazione crediti sui crediti commerciali.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non sono presenti partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
6.872		6.872

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Denaro e altri valori in cassa	6.872	6.872
Totale disponibilità liquide	6.872	6.872

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
357.308		357.308

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria c/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	87	87
Risconti attivi	357.220	357.220
Totale ratei e risconti attivi	357.308	357.308

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Risconti:

Descrizione	Importo
PROVVIGIONI AGENZIE ESTERE	8.721,03
PUBBLICITA' SU RIVISTE	74,05
PUBBLICITA' SU INTERNET	1.345,00
GESTIONE DOMINIO INTERNET	6,95
PUBBLICITA' DIVERSA	4.498,09
RICERCHE DI MERCATO	447,27
TELEFONO E FAX	137,05
TELEFONO FIRENZE	186,39
ASSICURAZIONE AUTOVETTURE	1.175,15
TELEFONO RISTO FIRENZE	90,11
ASSICURAZIONE FIRENZE	1.379,45
AFFILIAZIONE HOTEL BRAND	9.817,54
ASSICURAZIONI	1.384,62
ASSICURAZIONE AUTOMEZZI	592,52
NOLEGGIO MACCHINE DA UFFICIO	225,00
ONERI PLURIANNALI DA RISCANTARE	200.045,32
CANONI SOFTWARE	306,38
NOLEGGIO GRUPPO ELETTROGENO	2.314,96
COSTO MENSA PERSONALE	37,73
SANZIONI AMM. TE INDEDUCIBILI	22.849,86

Descrizione	Importo
ALTRE IMPOSTE E TASSE INDEDUC.	242,40
INTERESSI MORATORI PASS.INDED.	85.278,19
COMMISSIONI BANCARIE	16.065,31
Totale	357.220,37

Ratei

Descrizione	Importo
INTERESSI ATTIVI	2,86
- RITENUTA D'ACCONTO SUBITA	-0,74
INTERESSI ATTIVI	0,33
- RITENUTA D'ACCONTO SUBITA	-0,09
COMMISSIONI CARTE DI CREDITO	85,12
	87,48

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c)

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
8.030.798		8.030.798

Ai fini di una migliore comprensione delle movimentazioni intervenuti nella riserva originatasi nell'operazione di conferimento si forniscono le seguenti informazioni di dettaglio.

Con le operazioni di conferimento del dicembre 2016, era stata contabilizzata una riserva di patrimonio netto pari ad € 10.770.059 derivante dalla differenza tra i beni e le passività conferite. La riserva derivava dai maggior valori di perizia effettuata con modalità sintetica del ramo di azienda

Nella riapertura dei saldi nella srl, e dopo attenta e puntuale analisi delle singole voci attive e passive relative al ramo di azienda, la Società ha proceduto ad espandere i valori del ramo conferito e a rettificare l'importo della riserva di conferimento ove la posta attiva o passiva presentasse un saldo effettivo differente da quello della situazione patrimoniale di riferimento. Tali differenze si riferiscono sia a fisiologiche movimentazioni delle voci di attivo e passivo nel periodo intercorrente tra la situazione patrimoniale di riferimento utilizzata ai fini della perizia (alla data del 31/10/2016) e la situazione patrimoniale alla data di conferimento (16 dicembre 2016) e soprattutto ad una più precisa rilevazione delle poste conferite. Ai fini pertanto di rappresentare in maniera veritiera e corretta la consistenza del patrimonio netto la società ha proceduto ad effettuare rettifiche per complessivi € 2.611.776, portando il valore della riserva di conferimento al saldo contabile di € 8.341.411

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
	Altre destinazioni		
Capitale	500.000		500.000
Altre riserve			
Varie altre riserve	8.341.411		8.341.411
Totale altre riserve	8.341.411		8.341.411
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(90.684)		(90.684)
Utile (perdita) dell'esercizio	(719.929)	(719.929)	(719.929)
Totale patrimonio netto	8.030.798	(719.929)	8.030.798

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
9) Riserva da conferimento	8.341.411
Totale	8.341.411

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Totale	8.341.411
--------	-----------

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

La riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi si è costituita nell'esercizio 2017 a seguito della sottoscrizione di due derivati di copertura con Banco Popolare BPM SPA. Al 31/12/2017, come da comunicazione della Banca, il fair value dei due derivati presentano i seguenti valori:

- swap su tassi – scadenza 31/03/2027 fair value - € 93.164,99 (riserva negativa)
- opzioni su tassi – scadenza 31/05/2022 fair value € 2.481,48

La riserva pertanto si è costituita per un valore pari ad € 90.683,51

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
Variazioni nell'esercizio	
Decremento per variazione di fair value	(90.684)
Valore di fine esercizio	(90.684)

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni					
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente					
Alla chiusura dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni	500.000		8.250.727	(719.929)	8.030.798
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(719.929)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	500.000		8.250.727	(719.929)	8.030.798

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Nell'esercizio si è contabilizzato in apposita voce dei fondi rischi e oneri la rilevazione degli strumenti finanziari passivi.

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
93.165		93.165

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	(93.165)	(93.165)
Altre variazioni	93.165	93.165
Valore di fine esercizio	93.165	93.165

Negli strumenti finanziari derivati passivi si è andati ad iscrivere il fair value, pari ad € -93.165, dello strumento finanziario derivato passivo swap su tassi, nr operazione 7327380000, riferito al MUTUO IMPRESA FONDIARIO nr. rapporto 04500000003519054, data accensione 09/01/2017, data scadenza 31/03/2032, con tasso del 2,35%. La scadenza dello strumento finanziario è 31/3/2027.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
119.053		119.053

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(119.053)
Totale variazioni	119.053
Valore di fine esercizio	119.053

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
11.355.987		11.355.987

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	21.397	21.397	21.397	-
Debiti verso banche	6.651.024	6.651.024	1.300.688	5.350.336
Acconti	445.779	445.779	445.779	-
Debiti verso fornitori	2.161.446	2.161.446	2.161.446	-
Debiti verso imprese collegate	14.087	14.087	14.087	-
Debiti verso controllanti	688.136	688.136	688.136	-
Debiti tributari	487.713	487.713	467.445	20.268
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	657.188	657.188	657.188	-
Altri debiti	229.217	229.217	229.217	-
Totale debiti	11.355.987	11.355.987	5.986.383	5.370.604

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Quanto ai "Debiti verso fornitori" la società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposte per cui è stato chiesto ed ottenuto un piano di rateazione con Equitalia in regolare ammortamento.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	21.397	21.397
Debiti verso banche	6.651.024	6.651.024
Acconti	445.779	445.779
Debiti verso fornitori	2.161.446	2.161.446

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso imprese collegate	14.087	14.087
Debiti verso imprese controllanti	688.136	688.136
Debiti tributari	487.713	487.713
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	657.188	657.188
Altri debiti	229.217	229.217
Debiti	11.355.987	11.355.987

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Sono presenti debiti assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.) così come esposto nel seguente prospetto:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Totale debiti assistiti da garanzie reali			
Debiti verso soci per finanziamenti	-	21.397	21.397	
Debiti verso banche	6.651.024	-	6.651.024	
Acconti	-	445.779	445.779	
Debiti verso fornitori	-	2.161.446	2.161.446	
Debiti verso imprese collegate	-	14.087	14.087	
Debiti verso controllanti	-	688.136	688.136	
Debiti tributari	-	487.713	487.713	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	657.188	657.188	
Altri debiti	-	229.217	229.217	
Totale debiti	-	11.355.987	11.355.987	

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

Non sono presenti debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" ammontano ad € 21.397 scadenti entro l'esercizio successivo.

Scadenza	Quota in scadenza
	21.397
Totale	21.397

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
191.801		191.801

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	191.801	191.801
Totale ratei e risconti passivi	191.801	191.801

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Ratei

Descrizione	Importo
ASSICURAZIONI AUTOVETTURE	4,51
ASSICURAZIONI	1.995,00
COMMISSIONI BANCARIE	3.898,90
COMMISSIONI CARTE DI CREDITO	2.898,02
IMPOSTA DI BOLLO	87,20
INTERESSI SU MUTUI	36.336,45
ONERI SOCIALI	19.978,06
SPESE VIAGGIO E ALLOGGIO	115,80
STIPENDI E SALARI	87.248,75
INTERESSI PASSIVI MPS	29.034,75
INTERESSI PASSIVI CAMBIANO	1.481,12
INTERESSI PASSIVI CRAS	8.144,55
INTERESSI PASSIVI POPOLARE	608,10
	191.801,21

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
6.770.971		6.770.971

Descrizione	31/12/2017	--	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	5.671.739		5.671.739
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.099.232		1.099.232
Totale	6.770.971		6.770.971

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	5.671.739
Totale	5.671.739

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.671.739
Totale	5.671.739

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
7.405.489		7.405.489

Descrizione	31/12/2017	--	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.299.653		1.299.653
Servizi	1.806.286		1.806.286
Godimento di beni di terzi	697.925		697.925
Salari e stipendi	2.101.358		2.101.358
Oneri sociali	600.693		600.693
Trattamento di fine rapporto	134.177		134.177
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	36.784		36.784
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	250.934		250.934
Ammortamento immobilizzazioni materiali	342.924		342.924
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime	(214.576)		(214.576)
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	349.331		349.331
Totale	7.405.489		7.405.489

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. Si rimanda alla fase introduttiva della presente nota per le aliquote utilizzate.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
(232.158)		(232.158)

Descrizione	31/12/2017	--	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			

Proventi diversi dai precedenti	15		15
(Interessi e altri oneri finanziari)	(234.779)		(234.779)
Ultili (perdite) su cambi	(647)		(647)
Totale	(235.411)		(235.411)

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					5	5
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					11	11
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					15	15

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	234.780
Totale	234.780

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					186.131	186.131
Sconti o oneri finanziari					48.649	48.649
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni Finanziarie						
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					234.779	234.779

Utile e perdite su cambi

Si rileva una perdita su cambi complessiva pari ad euro 647.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non sono presenti rettifiche di attività e passività finanziarie.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sono presenti costi di entità o incidenza eccezionale

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
(150.000)		(150.000)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
Imposte correnti:			
IRES			
IRAP			
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al --	Variazioni
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	150.000		150.000
Totale	(150.000)		(150.000)

La società ha aderito al consolidato fiscale promosso dalla società Borgo Lifestyle Srl in qualità di consolidata. Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Non sono state iscritte imposte anticipate, in quanto - per le stesse - non sussistono le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2017	--	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	1		
Impiegati	8		
Operai	48		
Altri	65		
Totale	122		

	Numero medio
Quadri	1
Impiegati	8
Operai	48
Altri dipendenti	65
Totale Dipendenti	122

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Non sono stati previsti compensi per l'anno 2017: L'incarico di revisione volontaria è stato conferito nell'anno 2018.

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
-------------	------------------------------	---------------------------------------	--	---	----------------------------	-------------------------------------

Titoli emessi dalla società

Non ci sono titoli emessi dalla società

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Non ci sono strumenti finanziari emessi dalla società

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non ci sono patrimoni e finanziamenti destinati ad un o specifico affare

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Le operazioni con parti correlate, di natura finanziaria e commerciale, sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Trattasi per lo più di poste di natura finanziaria che derivano dalla partecipazione al contratto di cash pooling e da riaddebiti di costi sostenuti a favore di soggetti collegati. Di seguito sono indicati l'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.

Natura dell'operazione	Importo	Altre informazioni
Verso Borgo Life Style Group Srl	2.116.138	Derivante dalla partecipazione al contratto di cash pooling
Verso Borgo Life Style Group Srl	150.000	Operazione derivante dal Consolidato
Verso Seed to Skin	48.261	Operazioni di natura finanziaria
Verso Relais sas	58.539	Operazioni di natura finanziaria
Da Borgo Life Style Group Srl	688.136	Operazioni di natura finanziaria
Da P&N Home	11.697	Operazioni di natura finanziaria
Da Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	2.390	Operazioni di natura finanziaria
Verso Borgo Life Style Group Srl	177.244	Riaddebiti di costi di gestione
Verso Borgo Life Style Group Srl	4.006	Riaddebiti per servizi di ristorazione presso la BOTTEGA DEL BUON CAFFE'
Verso Seed to Skin	122.967	Riaddebiti di costi di gestione e cessione beni
Verso Azienda Agricola Santo Pietro di Thottrup Jeanette Gron	127.612	Servizi di assistenza
Da Borgo Life Style Group Srl	330.984	Riaddebiti da contratto infragruppo

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale; la società si è costituita nel dicembre del 2016 con operazione di conferimento di ramo di azienda in cui sono evidenziati tutti gli asset e le passività conferite e non con i relativi rapporti giuridici.

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

Non si sono verificati eventi rilevanti dopo la chiusura dell'esercizio

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *quinquies e sexies*), C.c..

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

Di seguito si forniscono le informazioni sulla natura e sul fair value degli strumenti finanziari sottoscritti dalla Società per la copertura dei tassi sui finanziamenti in essere con il BPM Spa.

- Swap su tassi di acquisto, data di accensione 09/01/2017, data di scadenza 31/03/2027, importo nozionale contrattuale € 3.000.000, importo nozionale alla data di riferimento € 2.873.713, fair value € - 93,165
- Opzione su tassi di acquisto, data di accensione 15/06/2017, data di scadenza 31/05/2022, importo nozionale contrattuale - 650.000, importo nozionale alla data di riferimento € -588.326

I mutui e prestiti con piano di ammortamento a cui si riferiscono i suddetti strumenti di copertura sono i seguenti:

- MUTUO IMPRESA FONDIARIO - nr. rapporto 045000000003519054, data accensione 09/01/2017 - fine prestito 31/03/2032, tasso 2,35%
- MUTUO IMPRESA CHIROGRAFARIO - nr. rapporto 045000000003696678, data accensione 15/06/2017, fine prestito 31/05/2022, tasso 3,1%

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

La vostra società è appartenente al gruppo la cui controllante è la società Borgo Life Style Srl.

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-*bis*, quarto comma, C.c.).

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) Immobilizzazioni	616.348	1.838.392
C) Attivo circolante	5.569.321	347.333
D) Ratei e risconti attivi	35.567	402
Totale attivo	6.221.236	2.186.127
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	10.000	10.000

Riserve	1.008.496	1.115.000
Utile (perdita) dell'esercizio	(335.231)	(106.505)
Totale patrimonio netto	683.265	1.018.495
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	56.180	42.516
D) Debiti	5.419.438	1.125.116
E) Ratei e risconti passivi	62.353	-
Totale passivo	6.221.236	2.186.127

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) Valore della produzione	1.045.373	1.096.094
B) Costi della produzione	1.384.213	1.202.161
C) Proventi e oneri finanziari	(26.391)	(158)
Imposte sul reddito dell'esercizio	(30.000)	280
Utile (perdita) dell'esercizio	(335.231)	(106.505)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

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

Gli amministratori informano che, in fase di definitiva stesura del Bilancio di esercizio stesso, sono emerse difficoltà operative in riferimento alle particolari esigenze connesse alla redazione del primo bilancio in forma ordinaria, essendosi la società costituita il 16 dicembre 2016.

Tali particolari esigenze hanno integrato il preciso disposto cui all'art. 2364 codice civile e pertanto si è reso opportuno avvalersi del maggior termine di cento ottanta giorni, concesso dal suddetto articolo 2364 Codice Civile, per convocare negli usuali modi, i soci in assemblea ordinaria per la approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

