

EMMA VILLAS S.R.L.UNIPERSONALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA 22 ROMA RM
Codice Fiscale	01188760522
Numero Rea	RM 1299311
P.I.	01188760522
Capitale Sociale Euro	60.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	799019
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	400.024	388.355
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.044.160	6.400.000
7) altre	92.834	7.810
Totale immobilizzazioni immateriali	6.537.018	6.796.165
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.733.942	-
2) impianti e macchinario	2.592	-
3) attrezzature industriali e commerciali	11.304	-
4) altri beni	41.299	12.120
Totale immobilizzazioni materiali	3.789.137	12.120
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	238.086	554.650
Totale partecipazioni	238.086	554.650
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.207	3.987.600
Totale crediti verso imprese controllate	2.207	3.987.600
Totale crediti	2.207	3.987.600
3) altri titoli	1.950	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	242.243	4.542.250
Totale immobilizzazioni (B)	10.568.398	11.350.535
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	832.486	862.993
Totale crediti verso clienti	832.486	862.993
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	138.619	193.454
Totale crediti tributari	138.619	193.454
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	559.065	478.264
esigibili oltre l'esercizio successivo	325.552	-
Totale crediti verso altri	884.617	478.264
Totale crediti	1.855.722	1.534.711
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	162.055	1.152
6) altri titoli	3.236.901	2.605.815
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.398.956	2.606.967
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.064.644	1.951.272
3) danaro e valori in cassa	1.035	13.021
Totale disponibilità liquide	2.065.679	1.964.293

Totale attivo circolante (C)	7.320.357	6.105.971
D) Ratei e risconti	62.237	12.756
Totale attivo	17.950.992	17.469.262
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	60.000	60.000
III - Riserve di rivalutazione	4.029.877	4.555.520
IV - Riserva legale	12.000	12.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	162.055	1.152
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.352.559	1.073.856
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	168.047	278.703
Totale patrimonio netto	5.784.538	5.981.231
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.741.927	1.844.480
Totale fondi per rischi ed oneri	1.741.927	1.844.480
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	413.093	267.872
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.012.563	425.188
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.638.292	3.402.325
Totale debiti verso banche	3.650.855	3.827.513
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.518.199	1.317.378
Totale debiti verso fornitori	1.518.199	1.317.378
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.680.528	1.109.839
Totale debiti tributari	1.680.528	1.109.839
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.799	56.696
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.799	56.696
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.099.186	3.041.722
Totale altri debiti	3.099.186	3.041.722
Totale debiti	9.991.567	9.353.148
E) Ratei e risconti	19.867	22.531
Totale passivo	17.950.992	17.469.262

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.367.085	18.124.567
5) altri ricavi e proventi		
altri	506.086	351.954
Totale altri ricavi e proventi	506.086	351.954
Totale valore della produzione	28.873.171	18.476.521
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.316.399	10.867.839
7) per servizi	7.351.108	4.907.735
8) per godimento di beni di terzi	255.662	614.823
9) per il personale		
a) salari e stipendi	825.779	338.330
b) oneri sociali	212.043	180.119
c) trattamento di fine rapporto	81.945	47.140
e) altri costi	67.174	812
Totale costi per il personale	1.186.941	566.401
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	522.756	124.404
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	113.638	4.643
Totale ammortamenti e svalutazioni	636.394	129.047
14) oneri diversi di gestione	2.466.413	935.559
Totale costi della produzione	28.212.917	18.021.404
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	660.254	455.117
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.982	4.130
Totale proventi diversi dai precedenti	13.982	4.130
Totale altri proventi finanziari	13.982	4.130
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	196.538	38.012
Totale interessi e altri oneri finanziari	196.538	38.012
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(182.556)	(33.882)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	477.698	421.235
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	412.204	142.532
imposte differite e anticipate	(102.553)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	309.651	142.532
21) Utile (perdita) dell'esercizio	168.047	278.703

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	168.047	278.703
Imposte sul reddito	309.651	142.532
Interessi passivi/(attivi)	182.556	33.882
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	762.807	455.117
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	81.945	47.140
Ammortamenti delle immobilizzazioni	636.394	129.047
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(160.903)	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(121.058)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	436.378	176.187
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.199.185	631.304
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	30.507	(766.538)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	200.821	686.482
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(49.481)	64.569
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(2.664)	(143.212)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(18.651)	2.041.842
Totale variazioni del capitale circolante netto	160.532	1.883.143
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.359.717	2.514.447
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(182.556)	(32.454)
(Imposte sul reddito pagate)	(130.815)	(164.781)
(Utilizzo dei fondi)	(102.553)	(7.543)
Totale altre rettifiche	(415.924)	(204.778)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	943.793	2.309.669
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(13.710)	(3.833)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(263.609)	(243.089)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(69.717)	(591.378)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(231.086)	-
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	160.903	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(417.219)	(838.300)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(425.188)	(295.210)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(425.188)	(295.210)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	101.386	1.176.159
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.951.272	774.766

Danaro e valori in cassa	13.021	13.368
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.964.293	788.134
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.064.644	1.951.272
Danaro e valori in cassa	1.035	13.021
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.065.679	1.964.293

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 EMMA VILLAS S.R.L.UNIPERSONALE è esonerata dalla redazione del Bilancio Consolidato in quanto, unitamente alle società controllate, non ha superato per due anni consecutivi due dei tre limiti dimensionali previsti dall'art. 27, comma 1 del D.Lgs. 127/91.

Nell'esercizio 2022 è stata conclusa l'operazione di fusione per incorporazione delle società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con atto di fusione del 18/03/2022.

Nel medesimo esercizio, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

Obiettivo della suddetta operazione di scissione è stato quello di separare il patrimonio immobiliare, confluito nella società beneficiaria FOLLIA S.r.l., dall'attività operativa, per una migliore gestione di quest'ultimo.

L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti contabili della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio degli effetti dell'operazione di scissione sul patrimonio della società EMMA VILLAS S.r.l.:

0507	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	DARE	AVERE
050792	Mobili e arredi VILLASTRADA-VC		€ 23.683,25
050793	Mobili e arredi FOGLIANO-VC		€ 81.391,79
0590	TERRENI E FABBRICATI		
059001	Fabbricati Villa Tania/Fabro-VC		€ 1.936.978,05
059002	Ufficio civico n.9-VC		€ 86.198,66
059003	Appartamenti Feri/Mencarini-VC		€ 186.079,82
059004	Ufficio n. civico 7-VC		€ 141.187,60
059005	Deposito-VC		€ 3.000,00
059006	Fabbricato Fogliano-VC		€ 1.580.117,60
059008	Fabbricati interessi su mutuo-VC		€ 46.090,91
0593	IMPIANTI E MACCHINARI		
059304	Impianti di condizionamento-VC		€ 1.355,74
0594	ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI		
059403	Attrezz. spec. ind. commer e agr.-VC		€ 2.330,58
1591	CREDITI VARI V/TERZI		
159103	Costo Sospeso per subentro Leasing-EMMI		€ 300.552,67
	TOTALE		€ 4.388.966,67
4103	FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI	DARE	AVERE
410390	F.do amm.to FABBR VILLA TANIA/FABRO-VC	€ 143.293,19	
410391	F.do amm.to UFFICIO CIVICO N. 9-VC	€ 9.698,34	

410392	F.do amm.to APPART FERI/MENCARINI-VC	€ 14.164,33
410393	F.do amm.to UFFICIO CIVICO N. 7-VC	€ 10.165,50
410394	F.do amm.to FABBRICATO FOGLIANO-VC	€ 65.192,52
410395	F.do amm.to FABBR_INTERESSI MUTUO-VC	€ 2.971,69
410397	F.do amm.to DEPOSITO-VC	€ 225,00
4105	FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINARI	
410590	F.do ammort. imp di condizionamento-VC	€ 163,35
4107	FONDI AMMORT.ATTREZZ.INDUSTR.E COMMERC.	
410790	F.do amm.attr.spec.ind.e comm.agr.-VC	€ 2.184,90
4109	FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BENI MATERIALI	
410990	F.do amm.to mobiliearredi VILLASTRADA-VC	€ 20.163,80
410991	F.do amm.to mobili e arredi FOGLIANO-VC	€ 50.862,34
		€ 319.084,96
239003	Riserva di rivalutazione Marchio	€ 3.074.115,91
259001	Utile/Perdita portati da es. precedente	€ 995.765,80
		€ 4.388.966,67

La società, ai sensi dell'art. 2364 Cod. Civ, ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL e ad altre operazioni straordinarie che la società ha intrapreso nel corso dell'esercizio.

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. Ai sensi dell'art. 2423-bis, comma 1, punto 1-bis del codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della prevalenza della sostanza dell'operazione o del contratto sulla forma. 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.

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.

I valori contabili espressi in valuta sono stati iscritti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

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.

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per le immobilizzazioni immateriali per le quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, l'iscrizione in bilancio è avvenuta al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori.

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.

Nel successivo prospetto si dettaglia, 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, per quali beni immateriali è stata eseguita nel 2021 una rivalutazione evidenziandone il relativo ammontare.

Descrizione	Importo
concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
Decreto legge n.104/2020	6.400.000

Per quanto concerne il criterio adottato per effettuare le rivalutazioni, si specifica che è stato rivalutato il marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, sulla base di apposita perizia di stima giurata, redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio (Studio Pirola - Milano) in data 20/06/2022.

Il valore attribuito al suddetto marchio non eccede i limiti di cui all'art. 11, comma 2 della Legge 342/2000.

Il suddetto marchio è ammortizzato in un periodo di 18 anni.

Si evidenzia che sugli 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.

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

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.

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 e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

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

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 i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

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, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

In relazione alla presente voce, è stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione.

Crediti

Riguardo ai crediti verso imprese controllate, si specifica che si tratta di finanziamenti erogati alle stesse.

Si precisa che nel presente esercizio è rimasto in essere il solo credito nei confronti della controllata EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., pari ad Euro 2.207,00, in quanto le società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. sono state incorporate con atto di fusione del 18/03/2022 e pertanto le relative voci di credito e debito sono state annullate con la registrazione dell'operazione di fusione stessa.

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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Per i crediti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione. Pertanto, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore di presumibile realizzo, al netto di eventuali rettifiche dovute a svalutazioni. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Inoltre si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti nell'attivo circolante iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Altri titoli

I titoli non immobilizzati sono stati valutati in base al minor valore tra il costo di rilevazione iniziale e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato. Per la valutazione del costo di rilevazione iniziale è stato adottato il metodo del costo specifico, che presuppone l'individuazione e l'attribuzione ai singoli titoli dei costi specificamente sostenuti per l'acquisto dei medesimi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il 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.

Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

I ratei e risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali ricevute non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi mediante il differimento dei costi (risconti attivi), già rilevati in contabilità agli esercizi successivi e la rilevazione dei ricavi (ratei attivi realizzati nell'esercizio in corso ma che avranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi come precisato nel principio contabile OIC 18 .

Patrimonio netto

Le voci sono espresse 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

Per i debiti iscritti in bilancio è stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione. Pertanto, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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.

Nell' iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

I ratei e risconti sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo economico" dal momento che le prestazioni contrattuali rese non hanno un contenuto economico costante nel tempo e quindi mediante il differimento dei ricavi (risconti passivi) già rilevati in contabilità, agli esercizi successivi, e la rilevazione dei costi (ratei passivi) realizzati nell'esercizio in corso ma che avranno manifestazione finanziaria negli esercizi successivi come precisato nel principio contabile OIC 18.

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 € 522.756, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 6.537.018.

Nella tabella sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	676.110	-	19.525	695.635
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.755	-	11.715	299.470
Valore di bilancio	388.355	6.400.000	7.810	6.796.165
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	11.669	-	251.940	263.609
Ammortamento dell'esercizio	-	355.840	166.916	522.756
Totale variazioni	11.669	(355.840)	85.024	(259.147)
Valore di fine esercizio				
Costo	687.779	-	271.465	959.244
Rivalutazioni	-	6.400.000	-	6.400.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	287.755	355.840	178.631	822.226
Valore di bilancio	400.024	6.044.160	92.834	6.537.018

Dettaglio composizione costi pluriennali

Costi di impianto e di ampliamento

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di impianto e di ampliamento con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente. Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>costi di impianto e di ampliamento</i>					
	Spese d'impianto e ampliamento	215.156	-	215.156	-
	Spese ricerca e sviluppo	132.168	309.305	(177.137)	(57)
	Progetto Net Strategy	52.700	79.050	(26.350)	(33)
	Totale	400.024	388.355	11.669	

Nella voce "Costi d'impianto ed ampliamento", oltre ai costi di impianto sostenuti in fase di costruzione della società e dell'azienda, vi sono le spese sostenute per ampliare e sviluppare la struttura societaria e per incrementare la capacità

operativa dell'azienda. In particolare vi è tutta la consulenza ricevuta da vari professionisti (legali, commercialisti, GAPT, REACT ecc.) per l'espansione effettiva dell'attività in direzioni precedentemente non perseguite (lo sviluppo del RE-HOME, lo sviluppo degli algoritmi di valutazione delle strutture ricettive, l'attività di accrescimento delle competenze interne, l'attività propedeutica per l'acquisizione di aziende, ecc.).

Per quanto riguarda il conto "Spese ricerca e sviluppo", si tratta, fondamentalmente, dell'attività di sviluppo innovativo del sistema informatico.

Per quanto concerne il conto "Progetto Net Strategy", si tratta di investimenti effettuati fino al 2020 per la realizzazione di una rete commerciale innovativa.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Con riferimento al marchio "EMMA VILLAS" di proprietà della società, quest'ultimo è stato oggetto di rivalutazione, sulla base di apposita perizia di stima giurata, redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio (Studio Pirola - Milano) in data 20/06/2022, per l'importo di euro 6.400.000.

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio del valore del marchio, con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente, che afferiscono esclusivamente all'ammortamento di competenza dell'esercizio:

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>					
	Marchio EMMA VILLAS	6.044.160	6.400.000	(355.840)	(6)
	Totale	6.044.160	6.400.000	(355.840)	

Altre immobilizzazioni immateriali

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio delle altre immobilizzazioni immateriali, con evidenza delle variazioni intercorse rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Dettaglio	2022	2021	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>Altre immobilizzazioni immateriali</i>					
	Spese pubblicità pluriennale	3.905	7.810	(3.905)	(50)
	Altri costi pluriennali (ex Le Ville di Chiara)	22.731		22.731	100
	Migliorie su beni di terzi	66.198		66.198	100
	Totale	92.834	7.810	85.024	

La variazione della presente voce è dovuta in particolare alla contabilizzazione delle poste relative alle società incorporate EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 113.638, le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 3.789.137.

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	-	-	-	192.140	192.140

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	180.020	180.020
Valore di bilancio	-	-	-	12.120	12.120
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	3.830.698	2.592	13.046	44.319	3.890.655
Ammortamento dell'esercizio	96.756	-	1.742	15.140	113.638
Totale variazioni	3.733.942	2.592	11.304	29.179	3.777.017
Valore di fine esercizio					
Costo	3.830.698	2.592	13.046	236.459	4.082.795
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	96.756	-	1.742	195.160	293.658
Valore di bilancio	3.733.942	2.592	11.304	41.299	3.789.137

Di seguito viene illustrato il dettaglio delle immobilizzazioni materiali e le relative movimentazioni:

DESCRIZIONE	VALORE INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	INCREMENTI PER FUSIONE	AMM.TI	VALORE FINE ESERCIZIO
Terreni e fabbricati			3.830.698	(96.756)	3.733.942
Macchine d'ufficio elettroniche	6.870			(2.627)	4.243
Mobili e arredi	138		44.555	(10.563)	34.130
Autoveicoli	4.875			(1.950)	2.925
Impianti		1.400	1.192		2.592
Attrezzature	237	12.310	500	(1.742)	11.304
TOTALI:	12.120	13.710	3.876.945	(113.638)	3.789.137

Come indicato nella tabella sopra riportata, le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano per la quasi totalità dai beni acquisiti a seguito dell'incorporazione delle società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l..

Si fa presente che i beni inclusi nella voce "Terreni e Fabbricati" sono stati poi oggetto di scissione a favore della società FOLLIA S.r.l.. Per i relativi dettagli e gli effetti sul patrimonio di EMMA VILLAS S.r.l. si rinvia a quanto descritto nella parte introduttiva alla presente nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

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 rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rilevarebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	1.121.309
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	54.315
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	286.094
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	31.278

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Si precisa che, a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione delle società controllate EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l., sono state annullate le partecipazioni nelle stesse, per gli importi rispettivamente di Euro 250.000,00 ed Euro 133.900,00, come evidenziato nella voce "altre variazioni" della tabella seguente. L'incremento del valore delle partecipazioni di € 67.336 è relativo all'incremento della quota di partecipazione nella società EMV INTERNATIONAL LTD.

	Partecipazioni in imprese controllate	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	554.650	554.650	-
Valore di bilancio	554.650	554.650	-
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	67.336	67.336	-
Altre variazioni	(383.900)	(383.900)	-
Totale variazioni	(316.564)	(316.564)	-
Valore di fine esercizio			
Costo	238.086	238.086	-
Valore di bilancio	238.086	238.086	1.950

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.

Si precisa che, per la partecipazione nella società EMV INTERNATIONAL LTD, è stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risulti inferiore, in quanto si tratta di un investimento strategico per l'ingresso in nuovi mercati mediante un portale di prenotazione online estero, ma anche perché nell'acquisto della partecipazione è prevista anche l'acquisizione del marchio "Massimo Villas", del portale e di n. 25/32 contratti con proprietari di strutture ricettive situate, soprattutto, in Sicilia.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	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
EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.	CHIUSI (SI)	01398490522	10.000	(52)	9.926	7.000	70,00%	1.750
EMV INTERNATIONAL LTD	INGHILTERRA		114	30.769	30.883	95	83,00%	236.336
Totale								238.086

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

I valori di iscrizione in bilancio sono giustificati dalle ragioni descritte nel paragrafo precedente.

Dettaglio sui crediti iscritti nell'attivo immobilizzato verso imprese controllate o collegate

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni dei crediti immobilizzati verso imprese controllate o collegate.

Riguardo alle imprese controllate, a seguito dell'operazione di fusione sono venuti meno i crediti nei confronti di EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l., essendo le rispettive posizioni di debito/credito confluite tutte in EMMA VILLAS S.r.l..

Tali crediti erano relativi a finanziamenti infruttiferi a supporto degli investimenti immobiliari delle due società partecipate.

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
LE VILLE DI CHIARA SRL	-	3.251.337	(3.251.337)
EMMINA SRL	-	734.487	(734.487)

EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	1.776	431
Totale	2.207	3.987.600	(3.985.393)

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Si specifica che i crediti verso i clienti sono stati valutati al presumibile valore di realizzo tenuto conto della caratteristica dell'"anticiclicità" dell'attività tipica del settore, per tale motivo non è stato ritenuto necessario procedere ad alcun accantonamento a fondo svalutazione crediti nell'esercizio in corso, in quanto tutti i crediti sono stati ritenuti esigibili.

Per quanto riguarda i crediti derivanti dall'incorporazione di Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., qualora ritenuti inesigibili, sono stati cancellati dal bilancio, rilevando una perdita su crediti, in quanto non era stato precedentemente rilevato nei rispettivi bilanci un apposito fondo svalutazione crediti. L'ammontare di tali crediti è di Euro 723.960.

Attivo circolante

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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	862.993	(30.507)	832.486	832.486	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	193.454	(54.835)	138.619	138.619	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	478.264	406.353	884.617	559.065	325.552
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.534.711	321.011	1.855.722	1.530.170	325.552

Per quanto concerne i crediti tributari, sono così composti:

- Acconti Ires: euro 88.703;
- Acconti Irap: euro 37.227;
- Iva: euro 12.353;
- Ritenute su interessi attivi: euro 336.

I crediti verso altri sono costituiti, per la parte in scadenza entro 12 mesi, come segue:

- Acconti a proprietari: euro 559.065.

Per la parte in scadenza oltre i 12 mesi, la posta comprende:

- Depositi cauzionali: euro 15.000;
- Costo sospeso per subentro leasing (ex Emmina): euro 300.552;
- Altri crediti verso dipendenti (ex Emmina): euro 10.000.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	ITALIA	ALTRI PAESI UE	EXTRA UE	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	164.037	339.308	329.141	832.486
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	138.619	-	-	138.619

Area geografica	ITALIA	ALTRI PAESI UE	EXTRA UE	Totale
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	884.617	-	-	884.617
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.187.273	339.308	329.141	1.855.722

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati	1.152	160.903	162.055
Altri titoli non immobilizzati	2.605.815	631.086	3.236.901
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.606.967	791.989	3.398.956

La presente voce è costituita dalle seguenti attività finanziarie, iscritte nell'attivo circolante in quanto, anche in ragione della tipologia di investimento, non si ritiene che sussista il requisito della permanenza durevole:

- **STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI:** Si tratta del fair value, alla data di chiusura dell'esercizio, dei contratti di interest rate swap sottoscritti dalla società per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento, dei quali si illustrerà in dettaglio nel prosieguo della presente nota integrativa;

- **ALTRI TITOLI:** Si tratta di polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, per loro natura liquidabili a breve.

Relativamente alle polizze Unicredit, negli anni precedenti iscritte tra i "crediti verso altri", per una miglior rappresentazione in bilancio, nel presente esercizio le stesse sono state più opportunamente inserite tra i titoli non immobilizzati.

Tutto quanto sopra, come dettagliato nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALORE AL 31/12 /2022	VALORE AL 31/12 /2021
Polizza Unicredit 4030081 Unibonus business	€ 445.585	€ 270.000
Polizza Unicredit 7563387 Life bonus stars	€ 230.416	€ 62.500
Polizza Unicredit 7563341 Life bonus stars	€ 240.000	€ 62.500
Polizza Unicredit 7439576 Life bonus stars	€ 65.137	€ 9.800
Polizza Unicredit 7001439 Uniplan bonus	€ 36.582	€ 9.000
Polizza Unicredit 7001499 Uniplan bonus	€ 122.426	€ 32.400
Polizza Unicredit 7293580 Uniplan bonus	€ 81.651	€ 22.500
Polizza Unicredit 7722080 Life bonus stars	€ 447.286	€ 180.000
Polizza Unicredit 7122811 Uniplan bonus	€ 81.542	€ 22.500
Polizza Unicredit 7524487 Life bonus stars	€ 31.888	€ 8.250
Polizze Unicredit Unigarantito	€ 100.000	€ 1.168.218
Fondo Fideuram	€ 123.238	€ 126.998
Titoli vari	€ 631.149	€ 631.149
Altri titoli di investimento (ex Le Ville di Chiara S.r.l.)	€ 400.000	
Fondo BNL (fondo svincolato)	€ 200.000	
Totale:	€ 3.236.901	€ 2.605.815

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.951.272	113.372	2.064.644
Denaro e altri valori in cassa	13.021	(11.986)	1.035
Totale disponibilità liquide	1.964.293	101.386	2.065.679

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	181	662	843
Risconti attivi	12.575	48.819	61.394
Totale ratei e risconti attivi	12.756	49.481	62.237

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei attivi su competenze bancarie	843
	Risconti attivi su leasing	61.394
	Totale	62.237

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

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

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	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	60.000	-	-	-		60.000
Riserve di rivalutazione	4.555.520	-	-	525.643		4.029.877
Riserva legale	12.000	-	-	-		12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	1.152	-	160.903	-		162.055
Utili (perdite) portati a nuovo	1.073.856	278.703	-	-		1.352.559
Utile (perdita) dell'esercizio	278.703	(278.703)	-	-	168.047	168.047
Totale patrimonio netto	5.981.231	-	160.903	525.643	168.047	5.784.538

Per quanto riguarda la riserva di rivalutazione, quest'ultima ha origine dalla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS", sulla base della perizia di stima giurata redatta dalla Dott.ssa Paola Montrucchio in data 20/06/2022.

Tale riserva è stata ridotta per copertura del disavanzo di fusione derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS S.r.l. per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto.

A tal proposito, era stata mantenuta la valutazione con il criterio del costo in luogo del patrimonio netto, ancorché quest'ultimo risultasse inferiore, in quanto:

- La società EMMINA S.r.l. è titolare di un contratto di leasing immobiliare, il cui valore è ben superiore alle rate a scadere ivi incluso il prezzo di riscatto;
- La società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. è proprietaria di beni immobili il cui valore corrente è ben superiore al loro valore contabile.

Il valore della riserva di rivalutazione risulta pertanto così determinato:

Riserva di rivalutazione al 31/12/2021	€ 4.555.520
- Utilizzo per copertura disavanzo di fusione	(€ 525.643)
Riserva di rivalutazione:	€ 4.029.877

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	60.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	4.029.877	Capitale	A;B	4.029.877

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva legale	12.000	Utili	B	12.000
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	162.055	Capitale		-
Utili portati a nuovo	1.352.559	Utili	A;B;C	1.352.559
Totale	5.616.491			5.394.436
Quota non distribuibile				4.041.877
Residua quota distribuibile				1.352.559

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.

L'importo del suddetto fondo di Euro 1.741.927 è pari all'accantonamento per le imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio "EMMA VILLAS".

Trattandosi di una rivalutazione solo civilistica, è stato stanziato il fondo di cui al prospetto sottostante. La rivalutazione civilistica del marchio comporta una differenza solo temporanea dell'imponibile, che verrà meno nel momento in cui sarà completato il processo di ammortamento o il marchio verrà ceduto.

A partire dal 2022 le imposte differite hanno cominciato ad essere rilasciate a conto economico sino al completamento dell'ammortamento previsto in 18 anni.

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.844.480	1.844.480
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	102.553	102.553
Totale variazioni	(102.553)	(102.553)
Valore di fine esercizio	1.741.927	1.741.927

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.

Si precisa che l'importo delle "altre variazioni" di euro 63.276 è relativo al fondo TFR in capo alle società Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., derivanti dall'operazione di fusione con queste ultime.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	267.872
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	81.945
Altre variazioni	63.276
Totale variazioni	145.221
Valore di fine esercizio	413.093

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	3.827.513	(176.658)	3.650.855	1.012.563	2.638.292
Debiti verso fornitori	1.317.378	200.821	1.518.199	1.518.199	-
Debiti tributari	1.109.839	570.689	1.680.528	1.680.528	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	56.696	(13.897)	42.799	42.799	-
Altri debiti	3.041.722	57.464	3.099.186	3.099.186	-
Totale debiti	9.353.148	638.419	9.991.567	7.353.275	2.638.292

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a medio termine	Totale
4)	3.650.855	3.650.855

Rispetto all'esercizio precedente, sono state rimborsate le rate scadute dei suddetti finanziamenti per l'importo complessivo di Euro 425.188.

L'importo del finanziamento di Euro 248.530 non presente nell'esercizio precedente è relativo ad un finanziamento sottoscritto dalla società incorporata Le Ville di Chiara S.r.l.

Tutto quanto sopra, come da dettaglio seguente:

	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
Mutuo San Paolo 66287508 (ex LE VILLE DI CHIARA)	248.530		248.530
Finanziamento INTESA 46210006	1.794.428	1.995.000	(200.572)
Finanziamento BNL 6152100	937.500	1.000.000	(62.500)
Finanziamento UNICREDIT 8715917	670.397	832.513	(162.116)
Totale:	3.650.855	3.827.513	(176.658)

Debiti verso fornitori

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso fornitori".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
<i>Debiti verso fornitori</i>				
	ITALIA	1.364.914	1.261.749	103.165
	ALTRI PAESI UE	100.535	150.531	(49.996)
	EXTRA UE	52.750	(94.902)	147.652
Totale		1.518.199	1.317.378	200.821

Debiti tributari

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti tributari".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
<i>Debiti tributari</i>				
	Iva	963.315	704.690	258.625
	Ritenute su redditi lav. Autonomo	42.786	75.831	(33.045)
	Ritenute su altri redditi		5	(5)
	Ritenute Irpef dipendenti	43.770	67.591	(23.821)
	Ritenute d'acconto proprietari	198.853	114.719	84.134
	Ires	294.886	109.836	185.050
	Irap	136.918	37.167	99.751
	Totale	1.680.528	1.109.839	570.689

In relazione ai suddetti debiti, si ritiene opportuno evidenziare che, successivamente alla chiusura dell'esercizio 2022, sono stati effettuati versamenti in ravvedimento operoso o a seguito di avvisi bonari per circa Euro 442.000. L'importo inserito in bilancio si riferisce alle imposte non versate al 31/12/2022.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
<i>Debiti verso istituti di previdenza sociale</i>				
	INPS dipendenti	28.510	35.734	(7.224)
	INPS amministratore	14.289	20.922	(6.633)
	INAIL		40	(40)
	Totale	42.799	56.696	(13.897)

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente	Variazione
<i>Altri debiti</i>				
	Clienti c/anticipi	2.838.372	2.851.937	(13.565)
	Compensi amministratore	42.250	34.250	8.000
	Sindacati c/ritenute	452		452
	Gestione rimborsi sinistri	5.149		5.149
	Rimborsi utenze proprietari		12.462	(12.462)
	Debiti verso il personale	212.963	143.073	69.890
	Totale	3.099.186	3.041.722	57.464

Per quanto concerne la voce "clienti c/anticipi", si tratta degli anticipi ricevuti da clienti nell'esercizio 2022 ma relativi a soggiorni effettuati successivamente. Ciò in quanto è prassi per l'azienda riscuotere, all'atto della prenotazione, il 30% del costo del soggiorno.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	ITALIA	ALTRI PAESI UE	EXTRA-UE	Totale
Debiti verso banche	3.650.855	-	-	3.650.855
Debiti verso fornitori	1.364.914	100.535	52.750	1.518.199
Debiti tributari	1.680.528	-	-	1.680.528
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	42.799	-	-	42.799
Altri debiti	3.099.186	-	-	3.099.186
Debiti	9.838.282	100.535	52.750	9.991.567

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

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 esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	22.531	(2.664)	19.867
Totale ratei e risconti passivi	22.531	(2.664)	19.867

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	Ratei interessi e competenze	19.867
	Totale	19.867

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.

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	Valore esercizio precedente	Variazione
Ricavi per locazioni e soggiorni	28.367.085	18.124.567	10.252.518
Totale	28.367.085	18.124.567	10.252.518

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	4.592.131
ALTRI PAESI UE	11.911.205
EXTRA UE	11.863.749
Totale	28.367.085

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio degli altri ricavi e proventi.

Per quanto riguarda la voce "recessi anticipati" per € 291.243, si tratta per la quasi totalità di penali applicate da Emma Villas ai proprietari delle strutture ricettive e non, per inadempienze contrattuali. Tale voce negli esercizi precedenti era inclusa nelle sopravvenienze attive.

Per quel che concerne la voce "Altri proventi" per Euro 110.252, si tratta prevalentemente di rimborsi assicurativi per sinistri.

Descrizione	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente
Sopravvenienze attive varie	63.709	205.396
Arrotondamenti attivi	621	1.818
Altri proventi	110.252	10.740

Plusvalenze da alienazioni	40.261	
Recessi anticipati	291.243	
Credito d'imposta sponsorizzazione		134.000
Totale	506.086	351.954

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, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio dei costi della produzione.

Descrizione	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Differenza	%
B6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci:				
Acquisti di beni	40.336	22.691	17.645	78%
Acquisizioni immobili da locare	16.276.063	10.845.147	5.430.916	50%
Totale B6:	16.316.399	10.867.838		
B7) Costi per servizi:				
Servizi per la produzione	1.601.218	359.770	1.241.448	345%
Utenze	148.394	140.545	7.849	6%
Costi accessori su acquisti				0%
Manutenzioni	14.398	4.073	10.325	253%
Costi per intermediazione vendita	1.315.982	1.008.601	307.381	30%
Altri servizi per la produzione	514.282	491.077	23.205	5%
Gestione veicoli aziendali	46.642	31.348	15.294	49%
Prestazioni di lavoro autonomo	659.653	494.316	165.337	33%
Altre prestazioni di lavoro	57.125	6.184	50.941	824%
Spese commerciali e di viaggio	1.962.982	1.639.339	323.643	20%
Spese amministrative e generali	269.765	208.344	61.421	29%
Commissioni e canoni bancari	504.570	260.683	243.887	94%
Compensi lordi amministratore	256.097	263.455	(7.358)	-3%
Totale B7:	7.351.108	4.907.735	2.443.373	
B8) Costi per godimento beni di terzi:				
Godimento beni di terzi	255.662	614.823	(359.161)	-58%
Totale B8:	255.662	614.823	(359.161)	
B9) Costi per il personale:				
Costi personale dipendente	1.186.941	566.401	620.540	110%
Totale B9:	1.186.941	566.401	620.540	
B10) Ammortamenti:				

Ammortamenti immateriali	immobilizzazioni	522.756	124.404	398.352	320%
Ammortamenti immobilizzazioni materiali		113.638	4.643	108.995	2348%
Totale B10:		636.394	129.047	507.347	
B14) Oneri diversi di gestione:					
Oneri tributari		768.347	533.635	234.712	44%
Cancelleria		2.811	1.745	1.066	61%
Imposta di bollo		20.702	2.912	17.790	611%
Perdite su crediti - soc. incorporate		723.960	0	723.960	
Esercizio automezzi		15.470	4.166	11.304	271%
Altri costi di esercizio		235.188	360.844	(125.656)	-35%
Sopravvenienze passive		699.935	32.257	667.678	2070%
Totale B14:		2.466.413	935.559	1.530.854	
Totale		28.212.917	18.021.403	10.191.514	

Si riportano qui di seguito i commenti alle voci che hanno subito più rilevanti variazioni rispetto all'esercizio precedente:

Servizi per la produzione: la differenza rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.241.448 è costituita per Euro 300.000 all'aumento delle consulenze per l'attività di sviluppo e per operazioni straordinarie, per Euro 835.734 all'attività diretta di gestione delle strutture e per Euro 105.714 si tratta di un aumento proporzionale a quello del fatturato

Godimento beni di terzi: la riduzione di Euro 359.161 è dovuta al fatto che, per effetto della fusione, si è avuta una riduzione delle locazioni passive.

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali: l'incremento è dovuto principalmente all'ammortamento del marchio, essendo il primo anno post rivalutazione e, quindi, il primo periodo di ammortamento.

Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali: l'aumento rilevante rispetto agli esercizi precedenti è dovuto in particolare all'ammortamento dei beni immobili acquisiti con l'operazione di fusione.

Perdite su crediti - società incorporate: Le due società incorporate avevano accumulato crediti verso soggetti non più solvibili per fallimento. Si è pertanto ritenuto opportuno portare a perdita tali crediti.

Sopravvenienze passive: La voce più rilevante di Euro 513.045 si riferisce a rettifiche contabili delle società incorporate a seguito della fusione; in particolare si riferiscono a fatture da emettere di anni vecchi da chiudere. La differenza attiene quasi per intero alle sopravvenienze derivanti da cancellazioni sui portali.

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 dei proventi finanziari per tipologia di investimento

Nel seguente prospetto si dà evidenza dei proventi finanziari di cui all'art. 2425, n. 16 del codice civile.

Ripartizione dei proventi finanziari per tipologia di investimento

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente
<i>Altri proventi finanziari</i>			
	Interessi attivi c/c	1.327	338
	Proventi fondi	4.140	3.792

Proventi finanziari	8.515	
Totale	13.982	4.130

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	196.538
Totale	196.538

Ripartizione degli interessi ed altri oneri finanziari per tipologia di finanziamento

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi ed altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di investimento

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente	Importo esercizio precedente
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>			
	Interessi passivi c/c	5.935	6
	Interessi passivi su finanziamenti	90.962	30.065
	Interessi passivi dilazioni di pag.	251	
	Altri interessi passivi	25.861	1.494
	Oneri finanziari banche	9.616	6.447
	Oneri finanziari diversi	5.081	
	Svalutazione polizze	58.832	
	Totale	196.538	38.012

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

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

- Sopravvenienze attive per Euro 63.708, in quanto aventi natura straordinaria.

Sono inoltre stati rilevati i seguenti costi o altri componenti negativi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali:

COSTO	IMPORTI	DESCRIZIONE
Acquisizioni Immobili da locare	187.476,86	Rimborsi "caro energia" aventi natura straordinaria.
Serv. Foto/Home Staging/Virtual 360	40.000,00	Natura straordinaria - Costi per "Virtual tour" (i costi di Hosting non sono rilevanti: € 30 a struttura pari a circa 5.000 annui)
Consulenze	31.342,80	Costi per quotazione
Sanzioni	131.391,96	Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA
Perdite su crediti-EMMINA	48.001,86	Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate

Perdite su crediti-VC	675.957,98	Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate
IMU	24.850,00	Natura straordinaria - dal 2023 non vi sono immobili di proprietà
Sopravvenienze passive	564.131,75	Natura straordinaria - rettifica fatture da emettere Società incorporate
Sopravvenienza passiva indeducibile	3.474,28	Natura straordinaria
TOTALE:	1.706.627	

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

Nel conto economico è stato effettuato uno stanziamento per le imposte differite in relazione all'ammortamento del marchio, che è stato oggetto di rivalutazione civilistica nell'anno 2021.

Di seguito si riportano i prospetti di raccordo degli oneri fiscali ed il calcolo delle imposte dell'esercizio:

IRES:

UTILE ANTE IMPOSTE 477.698

VARIAZIONI IN AUMENTO:

IMU	24.850
SANZIONI E MULTE	169.524
AMM.TI INEDUCIBILI AUTO	1.560
AMM.TI INEDUCIBILI MARCHIO	355.840
AMM.TI INEDUCIBILI TERRENO	11.622
LEASING INEDUCIBILE AUTOVETTURE	34.936
TERRENO INEDUCIBILE - LEASING IMMOBILIARE	21.621
COSTI X AUTO INDED. AL 80% RF18	64.755
TASSE E IMPOSTE INEDUCIBILI (super bollo)	9.180
TELEFONICHE INDED.	12.262
ALTRI COSTI INEDUCIBILI (costi non documentati)	67.901
TRASFERTE INEDUCIBILI	13.304
SOPRAVV. INDED.	3.474
SPESE DI RAPPRESENTANZA	55.395
RISTORANTI VIAGGI 100% RF23	34.758
TOTALE	880.984

VARIAZIONI IN DIMINUIZIONE:

IMU 100% DEDUCIBILE	(24.850)
10 % IRAP	(5.799)
ULTERIORE DED. DIPENDENTI	(13.325)

ACE	(21.245)
SUPER AMMORTAMENTO DAL 2018	(606)
PLUSVALENZA SU VENDITA PORSCHE	(39.186)
SPESE DI RAPPRESENTANZA	(55.395)
RISTORANTI VIAGGI 75% RF43 A B	(26.069)
TOTALE	(186.474)
BASE IMPONIBILE	1.172.207
IRES 24%	281.330

IRAP:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	IMPORTO	VAR. IN AUM.	VAR. IN DIM.	TOTALI
Ricavi delle vendite e prestazioni	28.367.085			28.367.085
Altri ricavi e proventi	506.086		39.186	466.900
Totale componenti positivi	28.873.171	-	39.186	28.833.985
B) COSTI DELLA PRODUZIONE				
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.316.399		396	16.316.003
Per servizi	7.351.108		405.225	6.945.883
Per godimento di beni di terzi	255.662		108.641	147.021
Ammortamenti delle immob. Materiali	113.638		13.182	100.456
Ammortamenti delle immob. Immateriali	522.756		355.840	166.916
Oneri diversi di gestione	2.466.413		930.988	1.535.424
Totale componenti negativi	27.025.975	-	1.814.272	25.211.703
VALORE DELLA PRODUZIONE LORDO				3.622.282
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO				3.622.282
DEDUZIONE FORFETARIA				907.043
BASE IMPONIBILE				2.715.239
IRAP	4,82%			130.875

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.

Il suddetto rendiconto evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa pari ad Euro 943.793.

Tale flusso positivo è stato in parte assorbito per la copertura dei flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento (-Euro 417.219) e dall'attività di finanziamento (-Euro 425.188).

Pertanto, al netto delle suddette attività di investimento e finanziamento, nel corso dell'esercizio è stato realizzato un incremento complessivo di liquidità di Euro 101.386.

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
Impiegati	28
Operai	2
Totale Dipendenti	30

I suddetti dipendenti medi sono suddivisi come segue tra i diversi reparti di attività:

REPARTO	N. DIP.
Amministrazione/contabilità	9
Booking	6
Commerciale	5
Giardiniere	1
Marketing	3
Pulizie	1
Reception	5
Totale:	30

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

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile. I compensi agli amministratori sono indicati al lordo delle relative ritenute previdenziali di legge.

	Amministratori
Compensi	256.097

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 nominata a decorrere dal presente bilancio.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	18.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente paragrafo della nota integrativa non è pertinente in quanto il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

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

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Gli impegni sono relativi all'importo dei canoni a scadere dei seguenti contratti di locazione finanziaria:

SOCIETA' CONCEDENTE	N. CONTRATTO	CANONI A SCADERE
ICCREA BANCAIMPRESA	3051060307	€ 309.352
PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA	CN 85344	€ 54.583
	TOTALI:	€ 363.935

	Importo
Impegni	363.935

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

Nel corso dell'esercizio, le eventuali operazioni poste in essere con parti correlate sono state concluse a condizioni di mercato. Le informazioni di dettaglio vengono fornite nella relazione sulla gestione.

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, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si segnala il conflitto tra Russia ed Ucraina, il quale continua a costituire un elemento di preoccupazione, in relazione al possibile calo di prenotazioni da parte dei clienti provenienti dai suddetti territori.

Quanto indicato in precedenza non ha, tuttavia, avuto un impatto negativo sul risultato dello scorso anno, il quale è anzi aumentato di circa il 27% rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno; pertanto, come detto nella parte iniziale del presente documento, si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale, anche alla luce dell'andamento dei primi mesi dell'esercizio 2023.

Si dà inoltre atto che nell'esercizio 2022 è stata eseguita l'operazione di scissione parziale, avente ad oggetto il ramo d'azienda immobiliare di proprietà della società, come meglio dettagliato nella parte iniziale della presente nota integrativa. L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti contabili della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

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

La società ha sottoscritto i seguenti contratti di interest rate swap, per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse su n. 2 contratti di finanziamento sottoscritti con le medesime banche:

- contratto di interest rate swap n. 36034411 sottoscritto con Banca Intesa Sanpaolo in data 10/07/2020, del capitale di Euro 2.000.000, con scadenza 10/07/2026 - Mark to market: Euro 105.201;
- contratto di interest rate swap n. 24173088 sottoscritto con BNL in data 15/09/2020, del capitale di Euro 1.000.000, con scadenza 15/09/2026 - Mark to market: Euro 56.854.

Tali prodotti derivati, in osservanza di quanto disposto dall'OIC 32, sono stati iscritti in bilancio per un valore pari al proprio fair value, il quale, in assenza di evidenze di mercato, è stato assunto pari al mark to market al 31/12/2022 comunicato dall'Istituto di credito, per complessivi Euro 162.055. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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 di aver ricevuto nel corso dell'esercizio:

- misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali, ai sensi del D.L. 23/2020 (Decreto Liquidità), per l'importo complessivo di Euro 376.345,16. In particolare, si tratta dell'estensione della garanzia dello stato su affidamenti preesistenti;
- credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali, per l'importo complessivo di Euro 6.330,00.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 168.047:
euro 168.047 a nuovo.

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.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Roma, 30/05/2023

Giammarco Bisogno, Amministratore Unico

EMMA VILLAS S.R.L. UNIPERSONALE

Sede legale: VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA 22 ROMA (RM)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI ROMA

C.F. e numero iscrizione: 01188760522

Iscritta al R.E.A. n. RM 1299311

Capitale Sociale sottoscritto € 60.000,00 Interamente versato

Partita IVA: 01188760522

Società unipersonale

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2022

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Attività societaria

Emma Villas è stata costituita nel 2006 da Giammarco Bisogno (quindi con più di 25 anni di esperienza nel settore) ed è un un primario Tour Operator Incoming italiano attivo nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata, in molte zone d'Italia, a cui abbina l'offerta di prodotti e servizi aggiuntivi al soggiorno.

Tutte le proprietà sono commercializzate e gestite da Emma Villas in esclusiva. Emma Villas è il primo operatore in Italia per numero di proprietà in esclusiva, con una presenza capillare in 15 regioni italiane.

L'area geografica maggiormente coperta è la Toscana con 217 proprietà, seguite da Umbria (92), Marche (32) ed Emilia Romagna (22). Le altre proprietà si trovano in Puglia, Sardegna, Sicilia, Lazio, Liguria, Veneto, Lombardia, Piemonte, Campania, Abruzzo e Calabria.

Nel 2022 la società ha commercializzato 492 ville (vs. 427 nel 2021) per un totale di circa 7.390 settimane prenotate (+55% vs. 2021), principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre.

Approvazione del bilancio d'esercizio

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. Le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL ed all'operazione di quotazione tuttora in corso.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio 2022 è stata conclusa l'operazione di fusione per incorporazione delle società LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con atto di fusione del 18/03/2022.

Nel medesimo esercizio, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

Obiettivo della suddetta operazione di scissione è stato quello di separare il patrimonio immobiliare, confluito nella società beneficiaria FOLLIA S.r.l., dall'attività operativa, per una migliore gestione di quest'ultima.

L'atto di scissione è stato sottoscritto in data 20/12/2022, mentre l'ultima delle iscrizioni al Registro delle Imprese competente dell'atto medesimo è avvenuta in data 01/02/2023. Pertanto, gli effetti, anche contabili, della scissione si avranno nell'esercizio 2023.

Stato patrimoniale e conto economico pro-forma

Relativamente alle operazioni straordinarie in essere, sopra citate descritte nel dettaglio anche in nota integrativa, si riportano qui di seguito lo stato patrimoniale ed il conto economico pro-forma predisposti al fine di rappresentare, in conformità con la normativa regolamentare applicabile in materia, gli effetti delle operazioni straordinarie intercorse successivamente alla chiusura dell'esercizio sociale sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario della società, come se esse fossero state virtualmente realizzate alla data di chiusura dell'esercizio 2022.

Stato Patrimoniale riclassificato pro-forma (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2022 (A)	Rettifiche pro-forma (B)	31.12.2022 post rettifiche (C)
Immobilizzazioni immateriali	6.537	-	6.537
Immobilizzazioni materiali	3.789	(3.769)	20
Immobilizzazioni finanziarie	242	-	242
Attivo fisso netto (*)	10.568	(3.769)	6.799
Crediti commerciali	832	-	832
Debiti commerciali	(4.357)	-	(4.357)
Capitale circolante commerciale	(3.524)	-	(3.524)
Altre attività correnti	885	(301)	584
Altre passività correnti	(261)	-	(261)
Crediti e debiti tributari	(1.585)	-	(1.585)
Ratei e risconti netti	42	-	42
Capitale circolante netto (**)	(4.443)	(301)	(4.743)
Fondi rischi e oneri	(1.742)	-	(1.742)
TFR	(413)	-	(413)
Capitale investito netto (***)	3.971	(4.070)	(99)
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.013	-	1.013
Debito finanziario non corrente	2.638	-	2.638
Totale debiti bancari e finanziari	3.651	-	3.651
Altre attività finanziarie correnti	(3.399)	-	(3.399)
Disponibilità liquide	(2.066)	-	(2.066)
Indebitamento finanziario netto (****)	(1.814)	-	(1.814)
Capitale sociale	60	-	60
Riserve	5.556	(4.070)	1.487
Risultato d'esercizio	168	-	168
Patrimonio netto	5.785	(4.070)	1.715
Totale fonti	3.971	(4.070)	(99)

Conto Economico riclassificato pro-forma (Dati in migliaia di Euro)	31.12.2022 (A)	Rettifiche pro-forma (B)	31.12.2022 post rettifiche (C)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.367	(45)	28.322
Altri ricavi e proventi	506	-	506
Valore della produzione	28.873	(45)	28.828
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var. Rimanenze	(16.316)	-	(16.316)
Costi per servizi	(7.351)	-	(7.351)
Costi per godimento di beni di terzi	(256)	2	(253)
Costi del personale	(1.187)	-	(1.187)
Oneri diversi di gestione	(2.466)	-	(2.466)
EBITDA (*)	1.297	(43)	1.254
Ammortamenti e svalutazioni	(636)	108	(529)
EBIT (**)	660	65	725
Risultato finanziario	(183)	-	(183)
EBT	478	65	543
Imposte d'esercizio	(310)	(19)	(328)
Risultato d'esercizio	168	46	214

EBITDA Adjusted pro-forma (Dati in Euro/000)	31.12.22	Note
EBITDA	1.254	
Proventi straordinari	(64)	[1]
Oneri straordinari	1.707	[2]
EBITDA ADJUSTED pro-forma	2.897	

[1] e [2] Per i dettagli degli *adjustment* si rinvia alla tabella a pagina 10 della presente relazione

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale riclassificato	31.12.2022	31.12.2021	Var %
(Dati in migliaia di Euro)			
Immobilizzazioni immateriali	6.537	6.796	-4%
Immobilizzazioni materiali	3.789	12	31164%
Immobilizzazioni finanziarie	242	4.542	-95%
Attivo fisso netto	10.568	11.351	-7%
Rimanenze	-	-	n/a
Crediti commerciali	832	863	-4%
Debiti commerciali	(4.357)	(4.169)	4%
Capitale circolante commerciale	(3.524)	(3.306)	7%
Altre attività correnti	885	478	85%
Altre passività correnti	(261)	(190)	37%
Crediti e debiti tributari	(1.585)	(973)	63%
Ratei e risconti netti	42	(10)	-533%
Capitale circolante netto	(4.443)	(4.001)	11%
Fondi rischi e oneri	(1.742)	(1.844)	-6%
TFR	(413)	(268)	54%
Capitale investito netto (Impieghi)	3.971	5.237	-24%
Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.013	425	138%
Debito finanziario non corrente	2.638	3.402	-22%
Totale debiti bancari e finanziari	3.651	3.828	-5%
Altre attività finanziarie correnti	(3.399)	(2.607)	30%
Disponibilità liquide	(2.066)	(1.964)	5%
Indebitamento finanziario netto	(1.814)	(744)	144%
Capitale sociale	60	60	0%
Riserve	5.556	5.643	-2%
Risultato d'esercizio	168	279	-40%
Patrimonio netto	5.785	5.981	-3%
	-	-	
Totale fonti	3.971	5.237	-24%

(*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi, pertanto, il saldo ottenuto della società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Il Capitale Investito Netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (fondo rischi e oneri e TFR). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Si precisa che l'Indebitamento Finanziario è calcolato come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti e correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

L'attivo fisso netto, nel corso dell'esercizio, cambia significativamente nella sua composizione: da un lato si nota l'incremento delle attività materiali in quanto, a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione, la società ha iscritto in bilancio valori di Terreni e Fabbricati per Euro 3.733.942, oltre ad altre attività meno rilevanti per complessivi Euro 55.194; dall'altro lato si evince la rilevante riduzione delle attività finanziarie a fronte della cancellazione delle partecipazioni nelle società Le Ville di Chiara Srl ed Emmina Srl per complessivi Euro 383.900 e dei crediti per

finanziamenti soci a queste ultime per complessivi Euro 3.985.824. Al 31/12/2022 Emma Villas detiene le sole partecipazioni nelle società EMMA VILLAS EVENTI S.R.L. e EMV INTERNATIONAL LTD.

Le variazioni del Capitale Circolante Netto si riferiscono principalmente all'incremento nelle attività correnti relativamente agli acconti versati ai proprietari che alla chiusura dell'esercizio ammontano a Euro 559.065 e ai costi sostenuti dalla società per il subentro nei contratti di leasing (ex Emmina) per complessivi Euro 300.552. Tale effetto positivo è stato in parte compensato dall'incremento dei debiti tributari per effetto sia del maggior carico fiscale dell'esercizio che per il maggior debito Iva.

Relativamente al Capitale Investito Netto, la variazione della voce "Fondi rischi e oneri" afferisce esclusivamente al rilascio delle imposte differite calcolate sulla rivalutazione del marchio per effetto degli ammortamenti dell'esercizio. Con riferimento al TFR si precisa che l'incremento dell'esercizio è in parte anche dovuto al fondo TFR in capo alle società Emmina S.r.l. e Le Ville di Chiara S.r.l., derivanti dall'operazione di fusione con queste ultime.

La variazione registrata nell'indebitamento bancario deriva sia dal rimborso delle rate di competenza dell'esercizio per complessivi Euro 425.188, sia all'iscrizione di un finanziamento sottoscritto dalla società incorporata Le Ville di Chiara S.r.l. per Euro 248.530. La voce "Altre attività finanziarie correnti" accoglie: (i) polizze assicurative, fondi comuni, SICAV e SICAF sottoscritti dalla società che, per la tipologia di investimento, sono stati iscritti tra i titoli non immobilizzati. In particolare, trattasi di investimenti temporanei di liquidità in titoli che non rappresentano partecipazioni immobilizzate, per loro natura liquidabili a breve. Tale voce nell'esercizio si è incrementata per effetto dell'iscrizione di altri titoli di investimento (ex Le Ville di Chiara S.r.l.) per Euro 400.000 e per la sottoscrizione di un fondo vincolato (BNL) per Euro 200.000; (ii) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI ATTIVI che accoglie il Mark to market positivo per Euro 162.055 dei 2 contratti di interest rate swap, per copertura delle potenziali variazioni dei tassi di interesse. In contropartita è stata costituita la riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, di pari importo.

La principale variazione intervenuta nel Patrimonio Netto è relativa alla riduzione della riserva di rivalutazione per Euro 525.643 per copertura del disavanzo di fusione derivante dal fatto che le partecipazioni nelle società incorporate erano iscritte in bilancio della EMMA VILLAS S.r.l. per un valore superiore alle relative quote di patrimonio netto.

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	54,73 %	52,70 %	3,85 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	49,87 %	62,68 %	(20,44) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	2,10	1,92	9,37 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso	0,63	0,64	(1,56) %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto			
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	32,22 %	34,24 %	(5,90) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	0,69 %	0,21 %	228,57 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	95,74 %	169,19 %	(43,41) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (inclusendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(5.107.205,00)	(1.381.704,00)	(269,63) %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,53	0,81	(34,57) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta			

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(313.893,00)	4.132.973,00	(107,59) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,97	1,56	(37,82) %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(313.893,00)	4.132.973,00	(107,59) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(313.893,00)	4.132.973,00	(107,59) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	95,74 %	169,19 %	(43,41) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Per quanto riguarda i suddetti indici, occorre evidenziare che le variazioni del margine di struttura primario e secondario (nonché dei rispettivi indici di copertura) sono da imputare all'incorporazione delle immobilizzazioni di proprietà delle società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. a seguito della fusione con queste ultime società.

Anche per quanto riguarda il capitale circolante netto, nonché il margine e l'indice di tesoreria, le relative variazioni sono dovute al fatto che nel presente esercizio è rimasto in essere tra le immobilizzazioni finanziarie il solo credito nei confronti della controllata EMMA VILLAS EVENTI S.r.l., pari ad Euro 2.207,00, in quanto le società EMMINA S.r.l. e LE VILLE DI CHIARA S.r.l. sono state incorporate con atto di fusione del 18/03/2022 e pertanto le relative voci di credito e debito sono state annullate con la registrazione dell'operazione di fusione stessa.

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in migliaia Euro)	31.12.2022	31.12.2021	Var %
A. Disponibilità liquide	(2.066)	(1.964)	5%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività correnti	(3.399)	(2.607)	30%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(5.465)	(4.571)	20%
E. Debito finanziario corrente	-	-	n/a
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	1.013	425	138%
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	1.013	425	138%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(4.452)	(4.146)	7%
I. Debito finanziario non corrente	2.638	3.402	-22%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	2.638	3.402	-22%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(1.814)	(744)	144%

Si specifica che l'indebitamento finanziario netto, come sopra rappresentato, è stato calcolato in conformità agli Orientamenti dell'ESMA del 04/03/2021 in materia di obblighi di informativa ai sensi del nuovo regolamento sul prospetto (Regulation (EU) 2017/1129 e Regolamenti Delegati EU 2019/980 e 2019/979).

Per il dettaglio delle variazioni intercorse nell'esercizio si rimanda a quanto descritto nella relativa sezione dello Stato patrimoniale.

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico riclassificato	31.12.2022	%	31.12.2021	%	Var %
(Dati in migliaia di Euro)		(*)		(*)	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.367	98%	18.125	98%	57%
Altri ricavi e proventi	506	2%	352	2%	26%
Valore della produzione	28.873	100%	18.477	100%	56%
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci al netto della var.					
Rimanenze	(16.316)	-57%	(10.868)	-59%	48%
Costi per servizi	(7.351)	-25%	(4.908)	-27%	50%
Costi per godimento di beni di terzi	(256)	-1%	(615)	-3%	-58%
Costi del personale	(1.187)	-4%	(566)	-3%	110%
Oneri diversi di gestione	(2.466)	-9%	(936)	-5%	9%
EBITDA	1.297	4%	584	3%	122%
Ammortamenti e svalutazioni	(636)	-2%	(129)	-1%	393%
Accantonamenti	-	0%	-	0%	n/a
EBIT	660	2%	455	2%	45%
Risultato finanziario	(183)	-1%	(34)	0%	439%
EBT	478	2%	421	2%	13%
Imposte d'esercizio	(310)	-1%	(143)	-1%	117%
Risultato d'esercizio	168	1%	279	2%	-40%

(*) Incidenza rispetto il Valore della produzione

(**) L' EBITDA Aggiustato misura l'EBITDA, come di seguito definito, rettificato da costi e ricavi in eccesso o non ricorrenti e da componenti straordinari. L'EBITDA Aggiustato non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBITDA Aggiustato non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(***) L' EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(****) L'EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della società. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e/o gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

EBITDA Adjusted	31.12.22	Note
(Dati in Euro/000)		
EBITDA	1.297	
Proventi straordinari	(64)	[1]
Oneri straordinari	1.707	[2]
EBITDA ADJUSTED	2.939	

[1] e [2] Per i dettagli degli *adjustment* si rinvia alla tabella a pagina 10 della presente relazione

L'incremento dei ricavi delle vendite riflette il processo di consolidamento intrapreso da Emma Villas in un mercato sempre più in crescita: Nel 2022 la Società ha commercializzato 492 ville (vs 427 nel 2021) per un totale di circa 7.390 settimane prenotate (+55% vs 2021), principalmente concentrate nel periodo giugno/settembre confermandosi il primo operatore in Italia per numero di Proprietà Gestite in Esclusiva. Il forte incremento delle settimane prenotate è stato reso possibile anche dal rafforzamento e conseguente incremento delle prenotazioni attraverso il canale indiretto, che ha consentito di mitigare il problema delle settimane invendute e di incrementare il numero di settimane prenotate anche nei mesi di bassa stagione.

L'EBITDA risulta in crescita rispetto allo scorso esercizio, anche in presenza di un aumento generalizzato dei costi operativi sostenuti per finanziare la crescita del fatturato. Infatti, tra i costi per servizi i maggiori incrementi si sono registrati nei costi per intermediazione di vendita, spese di viaggio e rappresentanza nonché nei costi sostenuti per i lavoratori autonomi. La riduzione nei costi per godimento beni di terzi si ha per effetto della fusione per incorporazione del compendio immobiliare in capo alla società Ville di Chiara con conseguente venir meno del canone di locazione. Co riferimento ai costi del personale, parte dell'aumento del costo deriva dal subentro nei contratti di lavori delle società fuse.

L'EBIT, anche se in crescita rispetto allo scorso esercizio, risente pesantemente dell'ammortamento del marchio, essendo il primo anno post rivalutazione e, quindi, il primo periodo di ammortamento. Significativo anche l'ammortamento della voce terreni e fabbricati relativamente al compendio immobiliare acquisito dalla fusione.

Si dettagliano qui di seguito le rettifiche che hanno portato alla determinazione dell'EBITDA Aggiustato:

RICAVI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Sopravvenienze attive	63.708	Natura straordinaria.
TOTALE:	63.708	

COSTI	IMPORTI	DESCRIZIONE
Acquisizioni Immobili da locare	187.477	Rimborsi "caro energia" aventi natura straordinaria.
Serv. Foto/Home Staging/Virtual 360	40.000	Natura straordinaria - Costi per "Virtual tour" (i costi di Hosting non sono rilevanti: € 30 a struttura pari a circa 5.000 annui)
Consulenze	31.343	Costi per quotazione
Sanzioni	131.392	Natura straordinaria - Sanzioni su ritardi nei versamenti IVA
Perdite su crediti-EMMINA	48.002	Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate
Perdite su crediti-VC	675.958	Natura straordinaria - Perdite su crediti soc. incorporate
IMU	24.850	Natura straordinaria - dal 2023 non vi sono immobili di proprietà
Sopravvenienze passive	564.132	Natura straordinaria - rettifica fatture da emettere Società incorporate
Sopravvenienza passiva indeducibile	3.474	Natura straordinaria
TOTALE:	1.706.627	

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	2,91 %	4,66 %	(37,55) %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota	14,60 %	5,95 %	145,38 %

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO			
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	2,33 %	2,51 %	(7,17) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	3,68 %	2,61 %	41,00 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	674.236,00	459.247,00	46,81 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	674.236,00	459.247,00	46,81 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si attesta che eventuali rischi e/o incertezze possono derivare da:

- Rischi geopolitici: la società è esposta ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica globale, europea ed italiana, in particolare attualmente legata al perdurare della guerra in Ucraina, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici di lungo periodo sono ancora incerti e di difficile valutazione. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi e/o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica e/o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale, europea e/o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda dei servizi di Emma Villas con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società stessa.

Si fa presente comunque che, ad oggi, le prenotazioni ed il relativo fatturato sono in crescita.

- Rischi legati all'indebitamento finanziario: si tratta del rischio che in futuro la società non riesca a negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditor, ovvero di risultare inadempiente relativamente ad alcune clausole e impegni assunti con la sottoscrizione dei contratti di finanziamento che potrebbero comportare il sorgere dell'obbligo di rimborsare anticipatamente le somme oggetto di finanziamento.

Tale rischio è considerato di lieve rilevanza, in quanto ad oggi la società non ha mai incontrato difficoltà né ad ottenere finanziamenti, né nel rimborso degli stessi, in relazione ai quali ad oggi si è in pari con le rate scadute.

- Rischi legati all'eventuale mancato rinnovo dei contratti con gli host: nell'ambito dello svolgimento della propria attività la società sottoscrive con i proprietari degli immobili contratti, mediamente, di durata biennale, con rinnovo automatico salvo disdetta da comunicarsi in anticipo rispetto alla scadenza ed è pertanto esposta al rischio che i rapporti con gli host non siano rinnovati alla loro scadenza.

Tale rischio è considerato di lieve rilevanza, in quanto, al contrario, si stanno acquisendo nuovi contratti con altri host.

- Rischi informatici: l'attività svolta dalla società Emma Villas è strettamente correlata al funzionamento di infrastrutture tecnologiche e sistemi informatici proprietari e di terzi. Tali infrastrutture potrebbero essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti delle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e/o costringere il Gruppo a sospendere o interrompere l'attività.

In relazione a quanto sopra, la società adotta adeguate precauzioni volte a evitare il concretizzarsi dei rischi poc'anzi citati ovvero a contenerne gli impatti (anche attraverso una costante attività di manutenzione e monitoraggio e attraverso l'implementazione di evoluti sistemi di backup e sicurezza in costante aggiornamento).

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la società sta impostando gli indicatori di sostenibilità che verranno implementati nel corso del prossimo esercizio.

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

In particolare, si segnala che l'incremento del costo del personale da Euro 566.401 ad Euro 1.186.941 è dovuto al trasferimento ad EMMA VILLAS S.r.l. dei dipendenti delle società incorporate LE VILLE DI CHIARA S.r.l. ed EMMINA S.r.l., con conseguente aumento del numero di lavoratori medi da n. 13 nel 2021 a n. 30 nel 2022.

Nel corso del 2022, per supportare la crescita aziendale e l'allineamento di standard e processi, nasce l'Academy del Gruppo. Un progetto – piattaforma (aula + on line + sezioni web dedicate con accesso riservato) dedicato alla formazione, professionalizzazione e sviluppo di figure chiave per l'azienda.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si precisa che sono stati intrattenuti rapporti con le società di cui al punto 2 terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, come meglio dettagliato nelle tabelle seguenti. Si specifica che:

- gli importi relativi ai crediti verso le consociate iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono relativi a crediti per finanziamenti effettuati a favore della società partecipata EMMA VILLAS EVENTI S.R.L.;
- gli importi relativi ai costi sostenuti nei confronti della società consociata EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L. si riferiscono a sponsorizzazioni iscritte tra i costi per servizi del conto economico;
- gli importi relativi ai costi sostenuti nei confronti della società consociata EMV INTERNATIONAL LTD si riferiscono a costi per locazioni, quale proprietaria di strutture affittate da EMMA VILLAS S.R.L.

Si dà atto che, con atto di fusione del 18/03/2022, la società ha incorporato le proprie controllate EMMINA S.R.L. e LE VILLE DI CHIARA S.R.L.

L'effetto della fusione ha consentito ad Emma Villas di ottimizzare:

- la struttura organizzativa;
- la compensazione delle partite a debito/credito;
- il contenimento dei costi.

Si precisa inoltre che, nel medesimo esercizio 2022, è stata eseguita l'operazione di scissione dei due rami d'azienda di proprietà della società e più precisamente:

- Ramo d'azienda servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica;
- Ramo d'azienda immobiliare.

La suddetta operazione ha consentito di separare il patrimonio immobiliare dall'attività operativa, per una migliore gestione del *core business*.

Per quanto riguarda gli effetti dell'operazione di scissione sul patrimonio della società EMMA VILLAS S.r.l. si rinvia a quanto dettagliato in nota integrativa.

Crediti verso le consociate iscritti nelle Immobilizzazioni

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazione assoluta
LE VILLE DI CHIARA SRL	-	3.251.337	-3.251.337
EMMINA SRL	-	734.487	-734.487
EMMA VILLAS EVENTI SRL	2.207	1.777	430
Totale	2.207	3.987.600	3.985.393-

Costi sostenuti nei confronti delle società consociate

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazione assoluta
EMMA VILLAS VITT S.S.D. A R.L.	704.488	515.901	188.587
EMV INTERNATIONAL LTD	583.427	-	583.427
<i>Totale</i>	<i>1.287.915</i>	<i>515.901</i>	<i>772.014</i>

Azioni proprie

La società non è in possesso di azioni proprie in portafoglio. A tal proposito, si precisa che il capitale sociale non è rappresentato da azioni.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala il conflitto tra Russia ed Ucraina, il quale continua a costituire un elemento di preoccupazione, in relazione al possibile calo di prenotazioni da parte dei clienti provenienti dai suddetti territori.

Quanto indicato in precedenza non ha, tuttavia, avuto un impatto negativo sul risultato dell'anno 2022, il quale è anzi aumentato di circa il 27% rispetto all'esercizio precedente, e riteniamo che non lo avrà nemmeno sul prossimo anno (viste le prenotazioni del I trimestre 2023); pertanto si ritiene che vi siano i presupposti per redigere il bilancio secondo il principio della continuità aziendale.

Si dà inoltre atto che dall'esercizio 2023, a seguito dell'operazione di scissione del ramo d'azienda immobiliare, la società potrà concentrare le proprie energie sulla sola attività caratteristica.

Per i dettagli della suddetta operazione, si rinvia a quanto già descritto sopra ed in nota integrativa.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
ZONA INDUSTRIALE PAIP, SNC	CHIUSI

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Roma, 30/05/2023

Giammarco Bisogno, Amministratore Unico



Emma Villas S.r.l.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Protocollo RC105732022BD3519

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Al socio unico della
Emma Villas S.r.l.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa fornita dagli amministratori al paragrafo "Fatti di particolare rilievo" della relazione sulla gestione nel quale illustrano le operazioni straordinarie di fusione avvenute nel corso dell'anno con le controllate Emmina s.r.l. e Le ville di Chiara S.r.l..

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Altri aspetti

Il bilancio della Emma Villas S.r.l., nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Emma Villas S.r.l. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

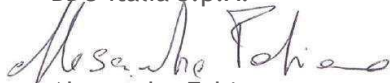
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Emma Villas S.r.l. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 29 giugno 2023

BDO Italia S.p.A.



Alessandro Fabiano
Socio

EMMA VILLAS SRL – UNIPERSONALE

Sede in ROMA - Via Duccio di Buoninsegna n. 22

Capitale Sociale: Euro 60.000,00 i.v.

Iscritta alla C.C.I.A.A. di ROMA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 01188760522

Partita IVA: 01188760522 - N. Rea: RM-1299311

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno 2023 il giorno 29 giugno, alle ore 15:00, in Chiusi Zona Industriale Paip Snc Frazione Le Biffe, si è riunita l'assemblea ordinaria della società EMMA VILLAS SRL per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Esame del Bilancio al 31/12/2022, Relazione sulla gestione, Relazione della Società di Revisione, deliberazioni ex art. 2364, comma 1, n. 1, Codice Civile;
2. Varie ed eventuali.

E' presente l'Amministratore Unico Sig. Bisogno Giammarco e risulta altresì rappresentato in proprio e per delega l'intero capitale sociale, come segue:

- Bisogno Giammarco Euro 60.000,00.

A sensi dello Statuto assume la Presidenza il sig. Bisogno Giammarco e l'Assemblea chiama a fungere da segretaria la Sig.ra Lupi Monia, che accetta.

Il Presidente, constatata e fatta constatare la regolare costituzione dell'assemblea in forma totalitaria per le presenze di cui sopra, e dichiarandosi i presenti sufficientemente edotti sugli argomenti da discutere, dichiara aperta la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Preliminarmente, il Presidente dà atto che la società, ai sensi dell'art. 2364 Cod. Civ, ha usufruito della possibilità di approvare il bilancio d'esercizio nel termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. In particolare le ragioni di tale dilazione sono da ricondursi all'incorporazione delle società EMMINA SRL e LE VILLE DI CHIARA SRL a seguito della fusione con queste ultime, nonché alla successiva scissione parziale con FOLLIA SRL e ad altre operazioni straordinarie che la società ha intrapreso nel corso dell'esercizio.

Punto 1: Esame del Bilancio al 31/12/2022, Relazione sulla gestione, Relazione della Società di Revisione, deliberazioni ex art. 2364, comma 1, n. 1, Codice Civile

Il Presidente, passando a trattare il primo punto all'ordine del giorno, dà lettura del Bilancio chiuso al 31/12/2022, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, nonché della Relazione sulla Gestione.

Si apre quindi la discussione sui documenti presentati e il Presidente fornisce i chiarimenti e le delucidazioni richieste dai presenti.

Viene inoltre data lettura della relazione della Società di Revisione BDO ITALIA S.p.A., dalla quale non emergono rilievi.

Al termine della discussione, durante la quale vengono soddisfatte tutte le richieste di informazioni formulate dai convenuti, l'assemblea, all'unanimità,

Delibera

di approvare il bilancio d'esercizio al 31/12/2022, accogliendo altresì il progetto di destinazione dell'utile di Euro 168.047 proposto nella Nota Integrativa, come segue:

- euro 168.047 a nuovo.

Null'altro essendovi a deliberare, e nessun altro chiedendo la parola sulle varie ed eventuali, il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 15,45 previa lettura e approvazione del presente verbale.

Il Presidente

(Bisogno Giammarco)

Il Segretario

(Lupi Monia)

Il sottoscritto Bisogno Giammarco, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.