

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: SERENI ORIZZONTI 1 SPA
Sede: VIA VITTORIO VENETO 45 UDINE UD
Capitale sociale: 29.999.952,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA: UD
Partita IVA: 02833470301
Codice fiscale: 02833470301
Numero REA: 291541
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 871000
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento: S.O. HOLDING SPA
Appartenenza a un gruppo: sì
Denominazione della società capogruppo: S.O. HOLDING SPA
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2021

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16.679	6.283
5) avviamento	52.356.683	54.519.666
7) altre	5.732.022	5.145.620
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>58.105.384</i>	<i>59.671.569</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-

	31/12/2021	31/12/2020
1) terreni e fabbricati	57.791.687	60.408.261
2) impianti e macchinario	938.742	952.805
3) attrezzature industriali e commerciali	2.875.577	3.142.734
4) altri beni	4.612.266	5.418.578
5) immobilizzazioni in corso e acconti	6.665.019	2.423.369
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>72.883.291</i>	<i>72.345.747</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	957	957
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>957</i>	<i>957</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>957</i>	<i>957</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>130.989.632</i>	<i>132.018.273</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	399.806	354.588
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	12.336.316	18.456.324
<i>Totale rimanenze</i>	<i>12.736.122</i>	<i>18.810.912</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	31.979.664	29.828.324
esigibili entro l'esercizio successivo	31.979.664	29.828.324
4) verso controllanti	67.666.225	61.245.937
esigibili oltre l'esercizio successivo	67.666.225	61.245.937
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.750.000	20.195
esigibili entro l'esercizio successivo	1.750.000	20.195
5-bis) crediti tributari	684.778	1.420.519
esigibili entro l'esercizio successivo	684.778	1.420.519
5-ter) imposte anticipate	966.428	884.015
5-quater) verso altri	5.852.677	5.893.268
esigibili entro l'esercizio successivo	2.695.133	2.843.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.157.544	3.049.962
<i>Totale crediti</i>	<i>108.899.772</i>	<i>99.292.258</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	3.132.502	5.883.753
2) assegni	7.942	-

	31/12/2021	31/12/2020
3) danaro e valori in cassa	148.239	289.131
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>3.288.683</i>	<i>6.172.884</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>124.924.577</i>	<i>124.276.054</i>
D) Ratei e risconti	2.756.554	3.118.672
<i>Totale attivo</i>	<i>258.670.763</i>	<i>259.412.999</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	133.165.649	129.373.567
I - Capitale	29.999.952	29.999.952
IV - Riserva legale	5.999.990	5.999.990
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	12.724.505	12.724.505
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	36.423.104
Varie altre riserve	23.189.741	20.346.209
<i>Totale altre riserve</i>	<i>72.337.350</i>	<i>69.493.818</i>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(338.858)	(770.889)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	21.807.165	22.187.145
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.360.050	2.463.551
Totale patrimonio netto	133.165.649	129.373.567
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	2.111.303	2.617.639
3) strumenti finanziari derivati passivi	338.858	770.889
4) altri	237.838	237.838
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>2.687.999</i>	<i>3.626.366</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.676.037	4.072.251
D) Debiti		
4) debiti verso banche	74.367.286	71.052.741
esigibili entro l'esercizio successivo	31.201.801	26.544.441
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.165.485	44.508.300
5) debiti verso altri finanziatori	-	128.460
esigibili entro l'esercizio successivo	-	128.460
6) acconti	-	2.816
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.816
7) debiti verso fornitori	19.072.777	18.077.009
esigibili entro l'esercizio successivo	19.072.777	18.077.009

	31/12/2021	31/12/2020
12) debiti tributari	5.340.803	9.840.535
esigibili entro l'esercizio successivo	4.987.265	9.133.458
esigibili oltre l'esercizio successivo	353.538	707.077
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.627.208	4.460.296
esigibili entro l'esercizio successivo	4.329.863	4.460.296
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.297.345	-
14) altri debiti	14.435.708	18.517.994
esigibili entro l'esercizio successivo	12.562.786	18.517.994
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.872.922	-
<i>Totale debiti</i>	<i>118.843.782</i>	<i>122.079.851</i>
E) Ratei e risconti	297.296	260.964
<i>Totale passivo</i>	<i>258.670.763</i>	<i>259.412.999</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	129.875.842	133.369.318
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(7.981.723)	4.036.286
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	1.684.245	508.934
altri	2.838.063	1.832.808
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>4.522.308</i>	<i>2.341.742</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>126.416.427</i>	<i>139.747.346</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.480.622	16.804.618
7) per servizi	28.809.479	30.065.117
8) per godimento di beni di terzi	13.633.852	14.030.380
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	44.321.822	49.781.600
b) oneri sociali	10.460.547	12.448.272
c) trattamento di fine rapporto	2.526.060	2.732.203
e) altri costi	214.992	258.340

	31/12/2021	31/12/2020
<i>Totale costi per il personale</i>	57.523.421	65.220.415
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.993.506	3.075.991
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.072.666	1.853.164
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	155.680	231.631
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	5.221.852	5.160.786
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(45.218)	(193.369)
14) oneri diversi di gestione	2.049.592	5.967.587
<i>Totale costi della produzione</i>	119.673.600	137.055.534
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	6.742.827	2.691.812
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	348	16
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	348	16
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	348	16
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	2.448.949	1.787.170
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	2.448.949	1.787.170
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	(2.448.601)	(1.787.154)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	4.294.226	904.658
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.449.813	1.339.745
imposte differite e anticipate	(515.637)	(2.898.638)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	934.176	(1.558.893)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.360.050	2.463.551

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.360.050	2.463.551
Imposte sul reddito	934.176	(1.558.893)
Interessi passivi/(attivi)	2.448.601	1.787.154
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(2.302.092)	(940.416)
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>4.440.735</i>	<i>1.751.396</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.526.060	2.732.203
Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.066.172	4.929.155
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(938.367)	(3.326.953)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>6.653.865</i>	<i>4.334.405</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>11.094.600</i>	<i>6.085.801</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	7.743.808	(4.229.656)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(2.151.340)	4.466.538
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	995.768	(1.648.997)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	362.118	792.092
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	36.332	(397.015)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(8.910.882)	3.284.367
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.924.196)</i>	<i>2.267.329</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>9.170.404</i>	<i>8.353.130</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(2.448.601)	(1.787.154)
(Imposte sul reddito pagate)	(5.135.487)	
(Utilizzo dei fondi)	(2.922.274)	(3.444.081)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(10.506.362)</i>	<i>(5.231.235)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.335.958)	3.121.895
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
(Investimenti)	(524.768)	(4.755.448)
Disinvestimenti	425.072	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.514.344)	(359.827)
Disinvestimenti	200.000	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(6.420.288)	(267.938)
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	3.100.000	1.350.000
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.734.328)	(4.033.213)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.299.183	440.787
Accensione finanziamenti	14.310.000	2.982.258
(Rimborso finanziamenti)	(18.423.098)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.186.085	3.423.045
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.884.201)	2.511.727
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.883.753	3.468.329
Danaro e valori in cassa	289.131	192.828
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.172.884	3.661.157
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.132.502	5.883.753
Assegni	7.942	
Danaro e valori in cassa	148.239	289.131
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.288.683	6.172.884
Differenza di quadratura		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Si segnala che non sussistono saldi significativi di disponibilità liquide che non siano liberamente utilizzabili dalla società e non vi sono quindi circostanze da illustrare in base alle quali tali ammontari non sarebbero utilizzabili. Più precisamente, ad esempio, non sussistono restrizioni legali di alcun genere che rendano i saldi non utilizzabili e neppure conti correnti vincolati, costituenti, a titolo d'esempio, garanzia prestata nell'interesse di eventuali imprese controllate.

Si segnala altresì che ai fini di una migliore rappresentazione del rendiconto Finanziario si è ritenuto opportuno riclassificare all'interno della voce "Investimenti Finanziari" l'incremento dei mezzi finanziari messi a disposizione della Controllante. Inoltre, la voce relativa alla Variazione delle Rimanenze non include la intervenuta riclassificazione per 1.669.018 € derivante dalle Immobilizzazioni Materiali.

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.

Questo in commento è il sesto bilancio della società che è stata costituita il 5 Novembre 2015 in Udine.

Nel corso di quel primo esercizio (05.11.2015 al 31.12.2016) Sereni Orizzonti 1 spa (all'epoca ancora "srl") ha affrontato ben tre operazioni straordinarie di rilevante impatto:

- due conferimenti di complessi aziendali e
- la fusione per incorporazione nella Sereni Orizzonti 1 di nove società "sorelle", parimenti controllate da Sereni Orizzonti spa (ora S.O. Holding spa).

Nel corso del terzo esercizio (01.01.2018 al 31.12.2018) la Sereni Orizzonti 1 spa ha affrontato una nuova operazione straordinaria, parimenti di rilevantissimo impatto, consistente nella fusione per incorporazione nella Sereni Orizzonti 1 spa di ulteriori nove società "sorelle", già controllate da S.O. Holding spa.

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.

Sereni Orizzonti 1 spa non detiene partecipazioni di controllo nei confronti di alcuna società.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Al di là di quanto disposto dall'art. 7 del DL 23/2020 - che ha neutralizzato per il bilancio 2020 gli eventuali effetti sulla continuità aziendale derivanti dall'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del "Coronavirus Covid 19" - nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze. L'emergenza sanitaria ed il periodo di forzata chiusura hanno determinato nell'anno 2021 ed ancora nei primi mesi dell'anno 2022 una domanda dei servizi della Società e delle società appartenenti al nostro Gruppo, inferiore agli standard ante Pandemia; si ritiene che tali minori volumi potranno essere almeno in parte recuperati nel corso dei rimanenti mesi dell'anno 2022, come peraltro testimoniato dagli andamenti dei primi 9 mesi dell'anno 2022, il tutto con un impatto economico e finanziario, in definitiva, tale da non compromettere in ogni caso gli equilibri aziendali della società e più in generale del Gruppo.

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 sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteria 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 tranne per quanto di seguito illustrato.

In deroga all'art 2426 comma 1 n.2 c.c. avvalendosi della facoltà prevista dall'art 60 co. 7-bis del DL 104/2020 di sospendere gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, sono stati sospesi per un ammontare pari al 50% gli ammortamenti per l'esercizio 2021 relativi a tutti i beni materiali, situati sul territorio nazionale, ricompresi nelle immobilizzazioni ad eccezione dei Fabbricati; per questi ultimi infatti è stata invece mantenuta l'abituale aliquota di ammortamento del 3% annuo sul costo, con ciò replicando quanto già fatto nell'esercizio 2020.

Per quanto concerne le immobilizzazioni immateriali sono stati sospesi per un ammontare pari al 50% gli ammortamenti per l'esercizio 2021 relativi alle componenti software e costi pluriennali su beni di terzi, mentre la sospensione degli ammortamenti degli avviamenti è avvenuta per un ammontare pari al 33% oppure al 67%.

Tale deroga comporta la destinazione ad una riserva di utili indisponibile un ammontare "corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata.

La sospensione ha avuto efficacia sia civile che fiscale e non ha dato quindi origine a fiscalità differita.

Nel caso di utili d'esercizio insufficienti, si devono destinare riserve di utili o altre riserve disponibili già presenti nel bilancio e qualora anche tali riserve non fossero sufficienti, dovranno essere destinati alla formazione della corrispondente riserva indisponibile, fino alla sua copertura, gli utili dei successivi esercizi. Per quanto riguarda il dettagliato riscontro di come la società abbia proceduto nell'applicazione della suddetta norma e al fine di dare anche evidenza degli effetti che la mancata imputazione degli ammortamenti abbia prodotto sulla rappresentazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, si rimanda a quanto illustrato negli appositi paragrafi della presente Nota integrativa.

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

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60 DL. 104/2020 sospendendo l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali nei termini e per le ragioni di seguito illustrate.

Quale diretta conseguenza della pandemia da Covid-19 il tasso di occupancy delle RSA è stato nel corso dell'esercizio 2021 di circa il 72%, contro un dato medio del settore che, in condizioni ordinarie, supera invece il 90%. Si è pertanto scelto di avvalersi della normativa straordinaria e di applicare aliquote di ammortamento che complessivamente rappresentano circa il 54% di quelle ordinarie.

In relazione all'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio di tale scelta si evidenzia che sia il Patrimonio Netto che il risultato economico dell'esercizio, al lordo dell'effetto fiscale, sarebbero stati peggiori per un importo pari a 2.580.505 € ove si fossero applicate in pieno le aliquote di ammortamento ordinarie.

Prospetto delle aliquote di ammortamento ordinarie:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3 anni in quote costanti
Avviamenti	18 anni in quote costanti

Altre immobilizzazioni immateriali	5 – 10 anni in quote costanti in funzione della durata contrattuale
------------------------------------	---

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. Si segnala che nell'esercizio in esame non si sono in alcun caso manifestate in concreto le condizioni per l'applicazione della citata disciplina.

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

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

Avviamento

Con riferimento alle varie poste di "Avviamento" presenti in bilancio, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, constatato che i valori di mercato delle strutture non hanno registrato variazioni significative neppure quale conseguenza del manifestarsi della Pandemia da Covid-19, nonchè verificati i piani di sviluppo previsti per i prossimi anni, esso è stato iscritto nell'attivo di Stato Patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale in quanto acquisito a titolo oneroso, includendo in tale definizione le operazioni straordinarie citate in premesse.

In considerazione delle esperienze passate e consolidate si può con sicurezza affermare che l'avviamento per l'acquisto di una RSA è strettamente connesso al prezzo di mercato del "posto/letto" e che si può ipotizzare un suo utilizzo nell'arco temporale di almeno 18-20 anni; di conseguenza l'Organo Amministrativo della società ha deciso di procedere all'ammortamento di detta posta – quando ricorrano condizioni ordinarie – in 18 anni e, quindi, entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24. Nell'esercizio 2021 tuttavia, a causa delle già segnalate difficoltà, causate dalla Pandemia da Covid-19 ed alla luce della facoltà prevista dall'art. 60 DL. 104/2020 di sospendere l'ammortamento anche di questa posta, si è deciso di limitare le aliquote di ammortamento alla media del 54% del suo importo ordinario.

Si segnala inoltre che ciò ha consentito per questo esercizio di rimanere entro i limiti di deducibilità fiscale delle poste di avviamento recentemente affrancate (meglio precisate nel successivo paragrafo) e di evitare disallineamenti tra il processo di ammortamento civile e quello fiscale (Legge 234/2021).

L'iscrizione di detti valori d'avviamento ed il consenso ad essi accordato dal Collegio Sindacale sono altresì avvalorati dalle positive risultanze che emergono dal nuovo Business Plan, sviluppato ed aggiornato dal Gruppo per l'arco temporale degli esercizi dal 2023 al 2025 in corso di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

RIALLINEAMENTO FISCALE DELL'AVVIAMENTO CON IMPOSTA AL 3%.

Come già segnalato nella Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio 2020, si ricorda che la Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni del comma 8-bis dell'art. 110 del DL 104/2020 (Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, in S.O. n. 37, relativo alla G.U. 13/10/2020, n. 253), che testualmente recita "Le disposizioni dell'articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano anche all'avviamento e alle altre attività immateriali risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019".

Il Riallineamento rappresenta la possibilità di ottenerne il riconoscimento ai fini fiscali delle poste "Avviamento", scaturenti da precedenti operazioni straordinarie ed in particolare dalle fusioni del 2018, mediante il versamento di una imposta sostitutiva del 3%, da versare in tre rate annuali di pari importo.

Ai fini Ires ed Irap, il maggior valore attribuito ai beni si considera riconosciuto a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è stata effettuata e, quindi, il 2021.

L'operazione di riallineamento ha come conseguenza che le Riserve inserite a suo tempo nel Patrimonio Netto a necessario bilanciamento di queste poste di Avviamento ora affrancate, per pari ammontare ma dedotta l'imposta sostitutiva, si trasformino, sotto il profilo fiscale da "riserve di capitale" in "riserve in sospensione d'imposta".

Si segnala altresì che dette "riserve in sospensione d'imposta" avrebbero potuto a loro volta essere affrancate, in tutto o in parte, divenendo così "Riserve di Utili", mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva del 10%, da versare ai sensi dell' art. 1, comma 701, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020). La Società ha ritenuto di non accedere a tale norma, stante la presenza di abbondanti ulteriori Riserve, formatesi in anni precedenti, da utilizzare nella eventualità si dovesse procedere ad una qualche distribuzione ai Soci.

In caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni affrancati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Si fornisce di seguito un riassunto schematico dei calcoli relativi al descritto Riallineamento dell'Avviamento.

AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE ADVENIA				389.386
AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE RES.MONTEPULCIANO				255.997
AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO FUSIONE 2^ (2018)				22.073.186
AFFR. AVVIAM. FUSIONE 2^ (2018) - f.do ammort. al 31.12.2020 (n.b. Fondo Tassato)				- 1.839.432
AFFRANCAMENTO TOTALE				20.879.137
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104				
626.374	TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA PER AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO			
208.791	1/3	1^ RATA	30/06/2021	
208.791	1/3	2^ RATA	30/06/2022	
208.791	1/3	3^ RATA	30/06/2023	
Codice tributo in F24: (1858, 1^ rata),	(1862, dalla 2^ rata, Ris.31/E dd. 24/06/22)			

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.

Tra gli asset della Società non compaiono beni immateriali generati internamente, si ritiene tuttavia opportuno segnalare la loro potenziale esistenza – ancorché non valorizzata - nella fattispecie dei "Titoli di Accreditamento" relativi alle numerose RSA avviate *ex novo* ed accreditate dalla Società presso le competenti autorità regolatrici nel corso del tempo.

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.

Le immobilizzazioni realizzate internamente in economia sono state valutate sulla base dei costi direttamente imputabili per la loro realizzazione fino al momento dal quale i beni sono pronti all'uso. I costi sono capitalizzabili nel limite del valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 60 del D.L. 104/2020 sospendendo l'ammortamento delle immobilizzazioni materiali nei termini e per le ragioni di seguito illustrate.

Quale diretta conseguenza della pandemia da Covid-19 il tasso di occupancy della RSA è stato nel corso dell'esercizio 2021 di circa il 72%, contro un dato medio del settore che, in condizioni ordinarie, supera invece il 90%. In analogia a quanto già fatto in occasione dell'esercizio 2020 si è pertanto scelto di avvalersi della normativa straordinaria e di applicare le aliquote di ammortamento ordinarie, tutte ridotte alla metà, a tutti i beni materiali, situati sul territorio nazionale – esclusi quindi i cespiti dell'unità locale sita in Spagna - ricompresi nelle immobilizzazioni e con l'eccezione dei Fabbricati strumentali; per questi ultimi infatti è stata invece mantenuta l'abituale aliquota di ammortamento del 3% annuo sul costo, con un effetto di riduzione degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali pari al 29%.

In relazione all'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio di tale scelta si evidenzia che sia il Patrimonio Netto che il risultato economico dell'esercizio, al lordo dell'effetto fiscale, sarebbero stati peggiori per un importo pari a 845.368 € ove si fossero applicate in pieno le aliquote di ammortamento ordinarie.

Prospetto delle aliquote di ammortamento ordinarie:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	0 - 3
Impianti e macchinari	12
Attrezzature industriali e commerciali	12,5
Altri beni	10 - 20

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito o a titolo di permuta sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione, incrementate dei costi sostenuti e/o da sostenere affinché le stesse possano essere durevolmente ed utilmente inserite nel processo produttivo, e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per i cespiti per i 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.

Nel successivo prospetto si precisa, 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 materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Si precisa altresì che detta rivalutazione è stata attuata a suo tempo dalla conferente Sereni Orizzonti Holding spa su beni oggetto di successivo conferimento nella Sereni Orizzonti 1 spa. La società (Sereni Orizzonti Holding spa) all'epoca si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa si cui alla legge n. 185/2008. I beni oggetto di rivalutazione sono:

- l'immobile di Udine XXIII Marzo ed il relativo terreno edificato;
- l'immobile di Risano ed il relativo terreno edificato.

La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei beni secondo quanto risulta da una valutazione fornita da tecnico esperto nel settore.

Il valore economico dei beni, come sopra definito, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione.

L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore attivo ed in contropartita si è iscritta una riserva nel patrimonio netto. Tale metodo di contabilizzazione ha comportato, coerentemente con le stime effettuate, un allungamento della vita utile dei cespiti e conseguentemente del processo di ammortamento poiché i coefficienti applicati vengono mantenuti costanti.

Si è proceduto a dare riconoscimento fiscale della rivalutazione completando all'epoca il pagamento dell'imposta sostitutiva il cui ammontare è stato contabilizzato a riduzione della riserva. La prima, la seconda e la terza rata sono state regolarmente versate nel corso del 2009, del 2010 e del 2011. La rivalutazione, in termini di riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni rivalutati, ha avuto efficacia a decorrere dal 01.01.2013.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Descrizione	Importo
Terreni e fabbricati	
Immobile Udine - via XXIII marzo - edificio	-
Costo storico	12.075
Legge n.2/2009	802.631
	814.706
Immobile Udine - via XXIII marzo - terreno edificato	-
Costo storico	3.019
Legge n.2/2009	200.477
	203.495
Immobile Pavia di Udine - fraz. Risano - edificio	-
Costo storico	1.152.117
Legge n.2/2009	1.179.681
	2.331.799
Immobile Pavia di Udine - fraz. Risano - terreno edificato	-
Costo storico	280.993
Legge n.2/2009	254.395
	535.388

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.

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

RIALLINEAMENTO FISCALE DEI FABBRICATI CON IMPOSTA AL 3%.

Come già segnalato nella Nota Integrativa al bilancio dell'esercizio 2020, si ricorda che la Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni dei commi 1 e segg. dell'art. 110 del DL 104/2020 (Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126, in S.O. n. 37, relativo alla G.U. 13/10/2020, n. 253) anche con riferimento alla Voce di bilancio Terreni e Fabbricati.

Il Riallineamento appare particolarmente conveniente, infatti rappresenta la possibilità di ottenerne il riconoscimento ai fini fiscali delle poste "Terreni e Fabbricati", scaturenti da precedenti operazioni straordinarie ed in particolare dai conferimenti e dalle fusioni del 2016 e 2018, mediante il versamento di una imposta sostitutiva del 3%, da versare in tre rate annuali di pari importo.

Ai fini Ires ed Irap, il maggior valore attribuito ai beni si considera riconosciuto a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è stata effettuata e, quindi, il 2021.

L'operazione di riallineamento ha come conseguenza che le Riserve inserite a suo tempo nel Patrimonio Netto a necessario bilanciamento di queste poste di "Terreni e Fabbricati", ora affrancate, per pari ammontare ma dedotta l'imposta sostitutiva, si trasformino, sotto il profilo fiscale da "riserve di capitale" in "riserve in sospensione d'imposta".

Si segnala altresì che dette "riserve in sospensione d'imposta" avrebbero potuto a loro volta essere affrancate, in tutto o in parte, divenendo così "Riserve di Utili", mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva del 10%, da versare ai sensi dell' art. 1, comma 701, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020). La Società ha ritenuto di non accedere a tale norma, stante la presenza di abbondanti ulteriori Riserve, formatesi in anni precedenti, da utilizzare nella eventualità si dovesse procedere ad una qualche distribuzione ai Soci.

In caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni affrancati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione. Il primo esercizio successivo è il 2022.

Si fornisce di seguito un riassunto schematico dei calcoli relativi al descritto Riallineamento dei "Terreni e Fabbricati".

AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88370				3.393.604
AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88371				1.746.170
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2016				6.764.161
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2018				2.570.781
AFFRANCAMENTO TOTALE				14.474.716
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104				
434.241	TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA PER AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO			
144.747	1/3	1^ RATA	30/06/2021	
144.747	1/3	2^ RATA	30/06/2022	

144.747	1/3	3^ RATA	30/06/2023	
Codice tributo in F24: (1858)				

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

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.).

Eventuali perdite di valore vengono rilevate contabilmente esclusivamente qualora ritenute di natura durevole. Qualora rilevate in passati esercizi, vengono stornate se ritenute non più di natura durevole.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Peraltro per le partecipazioni immobilizzate per le quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente partecipate 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.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Rimanenze

Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il costo delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo di natura fungibile – essenzialmente costituiti da prodotti di consumo necessari alle ordinarie prestazioni di servizi ordinariamente fornite dalla Società agli ospiti delle proprie RSA - è stato calcolato con il metodo del FIFO in alternativa al costo specifico, stante l'impossibilità tecnica o amministrativa di mantenere distinta ogni unità fisica in rimanenza. Tale metodo prevede l'assunzione che le quantità acquistate o prodotte in epoca più remota siano le prime ad essere utilizzate nell'attività.

Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione calcolato con il metodo del FIFO e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di beni rientranti nelle rimanenze iscritti nella voce C.1.5 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi o, in assenza di un tale obbligo, al momento in cui sono versati.

La società applica la disciplina del costo ammortizzato e dell'attualizzazione. Nella eventualità che il pagamento sia differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni similari o equiparabili, i beni sono iscritti in bilancio al valore attuale dei futuri pagamenti contrattuali determinato ai sensi dell'OIC 19 più gli oneri accessori. Nell'esercizio corrente non si sono manifestati casi del genere.

Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione – essenzialmente consistenti in immobili strumentali RSA in costruzione – sono valutate al costo acquisto e/o di produzione.

Il costo delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati che presentano caratteristiche eterogenee e non sono tra loro scambiabili è stato calcolato a costi specifici, ovvero attribuendo ai singoli beni i costi specificatamente sostenuti per gli stessi. Il valore così determinato è stato opportunamente confrontato, come esplicitamente richiesto dall'art. 2426 n. 9 del codice civile, con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Dal confronto tra costo di acquisto/di produzione e valore di realizzazione desumibile dal mercato non sono emersi, per nessuno dei beni in magazzino, i presupposti per la valutazione in base al minore valore di mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

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

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. 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.

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 ed i risconti attivi 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 la ripartizione del provento (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione 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.

Più precisamente, per valutare se e come un rischio debba essere menzionato nelle scritture contabili della società occorre fare riferimento al disposto combinato dell'art. 2424-bis c.c. e del principio contabile OIC 31.

In base a tale principio, il rischio va classificato come probabile, possibile o remoto.

La rappresentazione del rischio in bilancio e l'obbligo della stessa risultano infatti differenti a seconda della qualificazione che può essere data all'evento in forza della elencazione appena riportata.

Secondo le migliori prassi contabili e giurisprudenza, solo in presenza di fondate ragioni che consentano di ritenere che il rischio si verificherà, si dovrà fare riferimento ad una passività probabile e in tal caso dovrebbe essere effettuato un accantonamento di bilancio, in via prudenziale, nel fondo rischi.

Qualora il grado di certezza fosse invece inferiore e quindi, benché possibile, meno probabile l'avveramento dell'evento, non dovrà effettuarsi alcun accantonamento, essendo sufficiente indicare nella sola nota integrativa la possibilità del verificarsi di un tale evento.

Quando il rischio si può considerare soltanto remoto, con scarsa probabilità di accadimento, non deve invece essere effettuato alcuno stanziamento in bilancio né alcuna menzione del rischio nella nota integrativa.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426, comma 2 del codice civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, 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.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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 ed i risconti passivi 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 la ripartizione del costo (e dunque

l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione 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 € 2.993.506, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad €58.105.384.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	29.761	65.880.373	12.175.957	78.086.091
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.478	11.360.707	7.030.337	18.414.522
Valore di bilancio	6.283	54.519.666	5.145.620	59.671.569
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	14.837	-	1.499.506	1.514.343
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	200.000	437.009	637.009
Ammortamento dell'esercizio	4.441	2.037.058	952.007	2.993.506
Altre variazioni	-	74.075	38.902	112.977
<i>Totale variazioni</i>	<i>10.396</i>	<i>(2.162.983)</i>	<i>149.392</i>	<i>(2.003.195)</i>
Valore di fine esercizio				
Costo	44.598	65.680.373	13.675.464	79.400.435
Ammortamenti (Fondo	27.919	13.323.690	7.943.442	21.295.051

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
ammortamento)				
Valore di bilancio	16.679	52.356.683	5.732.022	58.105.384

La voce Avviamento si compone di due gruppi distinti di elementi.

Il primo gruppo raccoglie tutte le diverse acquisizioni d'Avviamento effettuate a titolo oneroso ed ammonta complessivamente a 23.956.381 € in riduzione di 200.000 € rispetto al passato esercizio in conseguenza di una cessione effettuata nel corso dell'esercizio 2021.

Il secondo gruppo raccoglie tutte le diverse poste d'Avviamento iscritte a bilancio a seguito di operazioni straordinarie ed ammonta complessivamente a 41.723.992 € al lordo dei rispettivi fondi di ammortamento, invariato rispetto al precedente esercizio.

Sotto il profilo fiscale la componente relativa ai conferimenti del 2016 ha avuto, per propria natura, fin da subito corrispondente rilevanza anche fiscale oltre che civile.

Per una parte di tali poste si è deciso di procedere con l'affrancamento fiscale ai sensi dell'art. 176 comma 2-ter DPR 917/1986 (TUIR) il quale ha avuto efficacia a decorrere dall'esercizio 2017 per le operazioni straordinarie del 2016.

Per le altre componenti, come già illustrato in precedenza, la Società ha ritenuto opportuno avvalersi delle disposizioni del comma 8-bis dell'art. 110 del DL 104/2020, affrando fiscalmente tutte le poste per la parte non ancora civilisticamente ammortizzata.

In questo secondo gruppo di poste possiamo distinguere quattro ulteriori tranches:

- 16.518.756 € avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di conferimento,
- 645.383 € avviamenti da vecchie fusioni,
- 2.486.667 € avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di fusione del 2016,
- 22.073.186 € avviamenti rilevati in corrispondenza delle operazioni di fusione del 2018.

L'avviamento, iscritto nell'attivo di Stato patrimoniale con il consenso dell'Organo di controllo, è stato ammortizzato in un periodo di 18 anni – salva l'eccezione già illustrata - tenendo conto della sua prevista durata di utilizzo in quanto l'acquisizione delle nuove strutture socio-assistenziali avvenuta nel tempo ed anche nell'esercizio in commento avrà ricadute sull'attività sociale per un periodo molto lungo. Tale periodo non supera comunque la durata stimata per l'utilizzazione di questo asset aziendale ed è posto entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile.

L'andamento delle quotazioni di mercato con riferimento alle compravendite di RSA, abitualmente valutate a "posto letto", conferma che, in concreto, i valori lordi d'avviamento indicati non hanno subito diminuzioni.

I positivi risultati d'esercizio attesi, che emergono dal nuovo Business Plan, sviluppato per l'arco temporale degli esercizi dal 2022 al 2024, garantiscono in prospettiva la completa recuperabilità di tutti gli importi allocati nelle Immobilizzazioni Immateriali. A ciò si aggiunga che, a livello nazionale e non solo, è presente un vivace mercato dei complessi aziendali RSA ove il multiplo aziendale di riferimento è quello del "posto letto" e pertanto, ove si applicassero, al numero di posti letto di Sereni Orizzonti 1 spa, i valori correnti di mercato del singolo posto letto, si otterrebbero importi largamente più elevati rispetto agli importi emergenti dalle risultanze contabili aziendali.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 100.748.857; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad €27.865.566.

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	70.303.455	2.543.376	5.975.695	14.558.808	2.423.369	95.804.703
Rivalutazioni	2.437.184	-	-	-	-	2.437.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.332.378	1.590.571	2.832.961	9.140.230	-	25.896.140
Valore di bilancio	60.408.261	952.805	3.142.734	5.418.578	2.423.369	72.345.747
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	444.768	74.439	-	5.560	4.705.771	5.230.538
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	11.552	413.520	464.121	889.193
Ammortamento dell'esercizio	1.227.298	89.969	286.295	469.104	-	2.072.666
Altre variazioni	(1.834.045)	1.467	30.690	70.752	-	(1.731.136)
<i>Totale variazioni</i>	<i>(2.616.575)</i>	<i>(14.063)</i>	<i>(267.157)</i>	<i>(806.312)</i>	<i>4.241.650</i>	<i>537.543</i>
Valore di fine esercizio						
Costo	68.913.848	2.617.815	5.964.143	14.150.848	6.665.019	98.311.673
Rivalutazioni	2.437.184	-	-	-	-	2.437.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.559.345	1.679.073	3.088.566	9.538.582	-	27.865.566
Valore di bilancio	57.791.687	938.742	2.875.577	4.612.266	6.665.019	72.883.291

Nella tabella soprastante:

- la voce "Rivalutazioni" raccoglie le rivalutazioni effettuate da S.O. Holding spa già nell'esercizio 2008 e presenti nel bilancio di Sereni Orizzonti 1 spa a seguito dell'operazione di conferimento d'azienda effettuata nel corso dell'esercizio 2016.

La voce Fabbricati si compone di tre gruppi distinti di elementi.

Il primo gruppo si compone dei Terreni edificabili, per 4.073.091 € (nel 2020 5.742.108 €), tutti acquistati negli esercizi 2019 e 2020. Più nel dettaglio: nel 2021 i terreni relativi alle iniziative di Nonantola e Monfalcone sono stati riclassificati contabilmente a “rimanenze di immobili in corso” essendo iniziate le attività di sviluppo sugli stessi.

Il secondo gruppo raccoglie tutte le diverse acquisizioni e relativi incrementi di Fabbricati effettuate a titolo oneroso ed ammonta complessivamente a 36.601.139 € (era pari a 36.321.728 € al 31.12.2020). Dette acquisizioni sono state effettuate, nel tempo, in massima parte dalla conferente Sereni Orizzonti Holding spa, in parte minore anche dalle società “sorelle” incorporate nel corso del 2016 e del 2018 ed in ulteriore, più recente parte da S.O.1 spa medesima.

Lasciando a sé stanti le “Costruzioni leggere“, invariate a 6.600 € ed i “Terreni edificati”, anch’essi invariati a 5.150.065, il terzo gruppo raccoglie tutte le diverse poste di Fabbricati iscritte a bilancio a seguito di operazioni straordinarie ed ammonta complessivamente a 25.520.138 € (era egualmente pari a 25.520.138 € anche al 31.12.2020 ed al 31.12.2019).

In questo terzo gruppo di poste si possono ulteriormente distinguere quattro *tranche*:

- 9.277.818 € Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di conferimento (invariato),
- 5.525.795 € Fabbricati da valutazioni peritali di precedenti fusioni, ricomprese nelle operazioni di conferimento (invariato);
- 8.145.745 € Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di fusione del 2016, (invariato);
- 2.570.781 € Fabbricati da valutazioni peritali delle operazioni di fusione del 2018, (invariato).

Tutti i valori sopra indicati sono al lordo dei rispettivi fondi di ammortamento.

In considerazione della politica di crescita scelta dal Gruppo, la Società ha sviluppato un ramo d’attività consistente nella realizzazione di nuove strutture, parte delle quali – senza mai diventare “beni strumentali” aziendali ma rimanendo “beni merce” - vengono direttamente vendute ad investitori quali Fondi di Investimento Immobiliare ed analoghe entità dai quali, in base a condizioni preconcordate, la Società assume in seguito in locazione di lungo termine.

Date anche le circostanze della pandemia da Covid, nel 2021, come già nel 2020, questa sezione d’attività ha subito un certo rallentamento ma si confida che essa riprenda un buon ritmo nei prossimi esercizi.

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.

Operazioni di locazione finanziaria (locatario)

Sezione 1^ - Leasing su Beni Immobili

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell’esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
Immobile a Marcon	4.011.736	44.147	38.840	5.839.394	175.182	437.955	5.401.439

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
Immobile a Pasion di Prato	3.574.937	428.929	93.556	5.720.000	171.600	600.600	5.119.400
Immobile a Piacenza	2.443.939	27.847	45.168	3.630.000	108.900	381.150	3.248.850
Immobile a Bovolenta	2.023.397	121.913	53.653	3.520.000	105.600	580.800	2.939.200
Immobile a Momo (ex Serenia srl)	1.740.700	29.182	58.492	4.092.000	122.760	859.320	3.232.680
Immobile a Rodano	3.094.739	749.687	88.923	5.161.200	154.836	464.508	4.696.692
Totale	16.889.448	1.401.705	378.632	27.962.594	838.878	3.324.333	24.515.501

Di cui:

Con scadenza < 12 mesi	2.061.401
Con scadenza > 12 mesi ma < 5 anni	8.245.605
Con scadenza > 5 anni	6.582.442

Sezione 2^ - Leasing su Beni Mobili

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
AA 183104 - FURGONE	0	0	0	21.594	2.158	21.594	0
ATTREZZATURA (energy saving line)	4.685	188	815	21.594	4.319	15.117	6.478
SI 205190 - FIESCO ARREDAMENTO	79.381	2.133	1.479	219.600	21.960	54.900	164.700
SI 205801 - MARCON ARREDAMENTO	100.088	2.652	1.860	277.018	27.702	69.255	207.763
SI 205956 - MACOMER	66.545	1.411	990	147.367	14.737	36.843	110.525

Operazioni di locazione finanziaria	Valore attuale delle rate di canone non scadute alla data del bilancio	Valore attuale prezzo di opzione di acquisto	Interessi passivi di competenza dell'esercizio	Costo storico del bene	Quota di ammortamento	Fondo ammortamento al 31.12	Valore netto di bilancio
ARREDAMENTO							
SI 13652 - SEDI							
VARIE	- 232.899	5.015	8.874	557.749	55.775	139.438	418.311
ARREDAMENTO							
Totale	483.598	11.399	14.018	1.244.921	126.651	337.146	907.776

Di cui:

Con scadenza < 12 mesi	230.007
Con scadenza > 12 mesi ma < 5 anni	253.591
Con scadenza > 5 anni	0

Nella formulazione della soprastante tabella informativa si è presa in considerazione la circostanza che qualora la società avesse proceduto direttamente all'acquisto degli immobili oggetto dei sopra descritti contratti di locazione finanziaria, per essa l'Iva sarebbe stata **non** deducibile ed avrebbe quindi costituito parte integrante dell'onere complessivo d'acquisto del singolo immobile. Le medesime considerazioni valgono anche per i beni mobili, stante la comune destinazione alla produzione di ricavi "esenti" da Iva. Per tale motivo si è quindi ritenuto più corretto esporre i dati di tutte le colonne salvo quella "Interessi passivi di competenza dell'esercizio" al lordo dell'Iva.

Si segnala che in considerazione:

1. Delle differenze di normativa, relative alla determinazione della componente di interessi passivi all'interno delle rate di leasing di competenza dell'esercizio, da applicare per la determinazione della componente di costo "non deducibile ai fini IRAP" e
2. Delle difficoltà di verifica dei conteggi sviluppati dalle società di leasing, peraltro non sempre concretamente disponibili,

con riferimento ai valori delle colonne:

- Valore attuale delle rate di canone non scadute
- Valore attuale prezzo di opzione di acquisto
- Interessi passivi di competenza dell'esercizio

si è ritenuto più corretto ed omogeneo utilizzare sempre la rappresentazione dei calcoli, sviluppati internamente, in osservanza dei criteri "fiscali".

A differenza di quanto in parte avvenuto nel corso dell'esercizio precedente (ai sensi dell'art. 56 DL. 18/2020), nel 2021 la società non ha ottenuto alcuna sospensione delle rate riferite ai contratti di leasing in essere.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	957	957
Valore di bilancio	957	957
Valore di fine esercizio		
Costo	957	957
Valore di bilancio	957	957

La posta si riferisce a due partecipazioni minoritarie in Banche di Credito Cooperativo.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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

Attivo circolante

Rimanenze

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	354.588	45.218	399.806
prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	18.456.324	(6.120.008)	12.336.316
Totale	18.810.912	(6.074.790)	12.736.122

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>materie prime, sussidiarie e di consumo</i>									
	Riman. mat.prime, sussid. e di consumo	354.588	399.806	-	-	354.588	399.806	45.218	13
	Totale	354.588	399.806	-	-	354.588	399.806	45.218	
<i>prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</i>									
	Riman. prod.in corso lavoraz.	18.456.324	12.336.316	-	-	18.456.324	12.336.316	6.120.008-	33-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	(Immobili RSA)								
	Totale	18.456.324	12.336.316	-	-	18.456.324	12.336.316	6.120.008-	

Il conto di dettaglio “prodotti in corso di lavorazione e semilavorati” si riferisce a sette distinte iniziative immobiliari, tutte sul territorio dello Stato, giunte a differenti stadi di completamento, di seguito elencate con anche l’indicazione della data stimata di fine lavori:

- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Fontanafredda, marzo 2023;
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di La Loggia, giugno 2023;
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Udine, Villa Premiere, fine 2023;
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Monfalcone, fine 2024;
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Nonantola, fine 2023;
- Complesso immobiliare, residenza socio assistenziale di Reggio Emilia, 2024.

Il conto di dettaglio “materie prime, sussidiarie e di consumo” si riferisce alle scorte di prodotti per la pulizia, medicinali, presidi sanitari vari e degli altri prodotti di consumo corrente, tipici dell’attività delle residenze socio assistenziali.

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	29.828.324	2.151.340	31.979.664	31.979.664	-
Crediti verso controllanti	61.245.937	6.420.288	67.666.225	-	67.666.225
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	20.195	1.729.805	1.750.000	1.750.000	-
Crediti tributari	1.420.519	(735.741)	684.778	684.778	-
Imposte anticipate	884.015	82.413	966.428	-	-
Crediti verso altri	5.893.268	(40.591)	5.852.677	2.695.133	3.157.544
Totale	99.292.258	9.607.514	108.899.772	37.109.575	70.823.769

Con riferimento alla posizione creditoria nei confronti della controllante S.O. Holding spa si segnala che essa è la conseguenza di un insieme di circostanze non ordinarie che di seguito si sintetizzano.

I crediti vs controllanti sono rappresentati dal credito maturato da Sereni Orizzonti 1 Spa (società controllata) verso Sereni Orizzonti Holding Spa (società controllante) nel corso del 2016 e conseguenza dell’operazione di conferimento (atti del 23/12/2015 Rep. 88370 88371 Notaio Panella Avv. Bruno Udine).

Detto credito si è incrementato nel corso del periodo 2017 - 2021 a seguito dei crediti infruttiferi concessi da Sereni Orizzonti 1 Spa a favore della Holding affinché la controllante potesse perfezionare nuove acquisizioni di quote societarie o a sua volta finanziare altre società del Gruppo.

Sereni Orizzonti 1 Spa ha al momento una capacità di credito largamente superiore a quella della propria controllante S.O. Holding spa sia in termini quantitativi che qualitativi. Le cause sono riconducibili al suo maggiore livello di flussi di ricavi, la sua maggiore redditività, la proprietà in capo ad essa controllata sia delle strutture immobiliari e sia dei titoli autorizzativi, vero *core-asset* del Gruppo. Tali circostanze consentono a Sereni Orizzonti 1 Spa di essere di gran lunga la società del Gruppo con più elevate capacità di credito ed anche quella con la possibilità di ottenere quei finanziamenti a condizioni migliori di ogni altra società del Gruppo, inclusa la Holding.

Il Gruppo è ancora in una fase di espansione, circostanza che richiede l'intervento della Holding in tutti i casi in cui l'espansione del Gruppo si attua mediante l'acquisizione della proprietà delle quote o azioni di una società già esistente. Viceversa è direttamente Sereni Orizzonti 1 Spa ad intervenire in tutti gli altri casi, quali acquisto presso terzi di complessi aziendali già esistenti ovvero realizzazione in proprio di nuove strutture.

Il credito di Sereni Orizzonti 1 Spa si ridurrà nel tempo attraverso la distribuzione alla società controllante sia degli utili maturati, sia di parte delle riserve costituite a seguito delle operazioni straordinarie attuate negli ultimi esercizi.

Stante l'esplosione della pandemia da Covid-19 ed i provvedimenti adottati dalle Autorità, nel corso di questi ultimi anni, non potranno essere distribuiti dividendi. In conseguenza di tale situazione, sulla posizione non sono stati calcolati interessi.

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increm.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>verso clienti</i>									
	Fatt.da emettere a clienti terzi	7.113.632	6.715.447	-	-	5.970.245	7.858.834	745.202	10
	N.credito da emett. a clienti terzi	21.867-	21.867	-	-	-	-	21.867	100-
	Clienti terzi Italia	23.043.813	133.927.257	-	-	132.665.857	24.305.213	1.261.400	5
	Clienti terzi Estero	139.324	65.426	-	-	139.323	65.427	73.897-	53-
	F.do svalut. crediti verso clienti	352.448-	352.448	-	-	155.680	155.680-	196.768	56-
	F.do svalut. crediti verso clienti tassato	94.130-	-	-	-	-	94.130-	-	-
	Totale	29.828.324	141.082.445	-	-	138.931.105	31.979.664	2.151.340	
<i>verso controllanti</i>									
	Crediti vari verso imprese controllanti	61.245.937	6.859.667	-	-	439.379	67.666.225	6.420.288	10
	Totale	61.245.937	6.859.667	-	-	439.379	67.666.225	6.420.288	
<i>verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>									
	Anticipi a imprese sorelle	20.195	-	-	-	20.195	-	20.195-	100-
	Crediti vari verso imprese sorelle	-	1.750.000	-	-	-	1.750.000	1.750.000	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
	Totale	20.195	1.750.000	-	-	20.195	1.750.000	1.729.805	
<i>crediti tributari</i>									
	Iva su acquisti	-	-	-	-	-	-	-	-
	Iva su vendite	-	-	-	-	-	-	-	-
	Erario c/liquidazione Iva	1.360.212	913.583	-	-	1.593.399	680.396	679.816-	50-
	Ritenute subite su interessi attivi	-	3	-	-	3	-	-	-
	Erario c/ritenute alla fonte	-	5.920	-	-	5.920	-	-	-
	Erario c/altri tributi	60.307	-	-	-	55.925	4.382	55.925-	93-
	Totale	1.420.519	919.506	-	-	1.655.247	684.778	735.741-	
<i>imposte anticipate</i>									
	Crediti IRES per imposte anticipate	884.015	110.428	-	-	28.015	966.428	82.413	9
	Totale	884.015	110.428	-	-	28.015	966.428	82.413	
<i>verso altri</i>									
	Anticipi a fornitori terzi	-	48.241	-	-	48.241	-	-	-
	Depositi cauzionali per utenze	163.974	208.890	-	-	124.282	248.582	84.608	52
	Caparre confirmatorie	3.049.962	171.200	-	-	312.200	2.908.962	141.000-	5-
	Crediti vari v/terzi	2.271.155	1.088.205	-	-	1.030.346	2.329.014	57.859	3
	Anticipi in c/spese	49.507	431.677	-	-	423.491	57.693	8.186	17
	INAIL c/anticipi	358.670	788.118	-	-	838.362	308.426	50.244-	14-
	Totale	5.893.268	2.736.331	-	-	2.776.922	5.852.677	40.591-	

CAUZIONI ATTIVE E CAPARRE

L'importo complessivo di euro 2.908.962 (3.049.962 nel 2020) è così suddiviso:

- 562.440 Euro si riferiscono al versamento di caparre conseguenti alla sottoscrizione di contratti preliminari che prevedono l'acquisto di terreni oggetto di future iniziative immobiliari.
- 1.240.725 Euro si riferiscono alle garanzie previste dai contratti di locazione stipulati nell'ottobre 2019 e riguardanti gli immobili di Fiesco, San Giovanni al Natisone, Carmagnola, Pianoro e Cinto Caomaggiore ceduti al fondo Numeria Sgr secondo la formula "sale and lease-back".
- 173.000 Euro si riferiscono alla rimanenza al 31 dicembre 2021 della caparra versata per l'acquisto dell'azienda socio assistenziale di Borghetto Santo Spirito .
- 400.000 Euro si riferiscono alla cauzione versata per la futura locazione della struttura socio assistenziale di San Gillio.
- 532.797 Euro si riferiscono a numerose posizioni diverse.

CREDITI VARI VERSO TERZI

All'interno di questa posta di complessivi €2.329.014 (€2.271.154 nel 2020), si trovano due principali componenti:

- la prima di €825.031 è rappresentata da "Crediti per Contributi"
- mentre la seconda è data dai "Crediti Diversi".

L'importo complessivo di euro 1.174.635 è così suddiviso:

-739.202 Euro si riferiscono al maxicanone versato in sede di stipula del contratto di leasing nr. 3086642 stipulato con Sella Leasing e relativo all'iniziativa immobiliare di Borgo Ticino, ove la decorrenza del contratto è fissata per data successiva al 31.12.2021.

-250.000 Euro si riferiscono alla quota in deposito notarile trattenuta e relativa alla vendita dell'azienda socio assistenziale di Genova, Via Siffredi.

- 185.433 Euro si riferiscono a numerose posizioni diverse.

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	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	31.914.238	67.666.225	1.750.000	684.778	966.428	5.729.562	108.711.231
Spagna	65.426	-	-	-	-	123.115	188.541
Totale	31.979.664	67.666.225	1.750.000	684.778	966.428	5.852.677	108.899.772

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	5.883.753	(2.751.251)	3.132.502
assegni	-	7.942	7.942
danaro e valori in cassa	289.131	(140.892)	148.239
Totale	6.172.884	(2.884.201)	3.288.683

Le disponibilità liquide non sono gravate da vincolo alcuno.

Si segnala che l'elevato importo presente alla voce "Danaro e valori in cassa" rappresenta la sommatoria di numerosi conti distinti, essenzialmente riconducibili alle quasi altrettanto numerose unità locali (strutture socio sanitarie/RSA) sparse sul territorio nazionale. Rimane egualmente nelle intenzioni della società di ridurre in modo significativo tali giacenze puntando quanto più possibile sull'uso di mezzi di pagamento elettronici.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	15.484	(14.312)	1.172
Risconti attivi	3.103.188	(347.806)	2.755.382
Totale ratei e risconti attivi	3.118.672	(362.118)	2.756.554

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	1.171
	Risconti attivi	2.755.382
	Arrotondamento	1
	Totale	2.756.554

La componente di gran lunga più importante della voce "Risconti Attivi" sono quelli relativi ai contratti di Leasing Immobiliare, già incontrati in un precedente paragrafo del presente documento, i quali hanno anche la caratteristica di avere durata pluriennale. Di seguito se ne fornisce un dettaglio.

Riepilogo Risconti Attivi pluriennali su Leasing Immobiliari	importo alla fine dell'esercizio	di cui con scadenza < 12 mesi	di cui con scadenza > 12 mesi	di cui con scadenza > 5 anni	scade in data
IMMOBILE MARCON	903.798	64.644	839.155	580.581	31/05/2035
IMMOBILE PASIAN DI PRATO	333.674	37.724	295.950	145.056	31/07/2030
IMMOBILE PIACENZA	446.835	36.489	410.345	264.388	30/04/2034
IMMOBILE BOVOLENTA	232.117	24.842	207.274	107.905	30/09/2031
IMMOBILE MOMO (ex Serenia srl)	87.853	9.316	78.537	41.273	14/04/2031
IMMOBILE RODANO	356.848	37.758	319.090	168.057	31/01/2031
Totale Risconti Attivi pluriennali su Leasing Immobiliari	2.361.125	210.773	2.150.352	1.307.259	

Riepilogo Risconti Attivi pluriennali su Leasing Mobiliari	importo al 31.12.2021	di cui con scadenza < 12 mesi	di cui con scadenza > 12 mesi	di cui con scadenza > 5 anni	scade il

SI 205190 - FIESCO - ARREDAMENTO	7.409	3.704	3.705	0	31/12/2023
SI 205801 - MARCON - ARREDAMENTO	6.333	3.641	2.691	0	21/01/2024
SI 205956 - MACOMER - ARREDAMENTO	6.052	2.453	3.599	0	05/07/2024
SI 13652 - SEDI VARIE - ARREDAMENTO	44.744	14.928	29.816	0	31/05/2024
Totale Risconti Attivi pluriennali su Leasing Mobiliari	64.538	24.727	39.811	0	

Per quanto concerne i risconti attivi ordinari, non ultrannuali, complessivamente pari a 329.719 € i principali sono relativi a:

- contratti di locazione (118.809 €),
- premi assicurativi (135.662 €),
- spese condominiali (18.678 €),
- vari altri (56.570 €)

e sono stati calcolati secondo il criterio del “tempo economico” come precisato nel principio contabile OIC 18 in quanto i relativi conteggi sono stati sviluppati sulla base di clausole contrattuali che ne fissano con certezza la scadenza futura nel tempo.

Per quanto concerne i ratei attivi ordinari, non ultrannuali, complessivamente pari a 1.171 € sono tutti relativi a conguagli a credito per utenze.

Ed anch’essi sono stati calcolati secondo il criterio del “tempo economico” come precisato nel principio contabile OIC 18 in quanto i relativi conteggi sono stati sviluppati sulla base di clausole contrattuali che ne fissano con certezza la scadenza futura nel tempo.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	29.999.952	-	-	-	29.999.952
Riserva legale	5.999.990	-	-	-	5.999.990
Riserva straordinaria	12.724.505	-	-	-	12.724.505
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	-	-	-	36.423.104
Varie altre riserve	20.346.209	2.463.551	379.981	-	23.189.741
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(770.889)	-	432.031	-	(338.858)
Utili (perdite) portati a nuovo	22.187.145	-	(379.980)	-	21.807.165
Utile (perdita) dell'esercizio	2.463.551	(2.463.551)	-	3.360.050	3.360.050
Totale	129.373.567	-	432.032	3.360.050	133.165.649

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Ris.indisponibile(non in sosp.art.60 DL104/2020)	2.843.532
Altre riserve	20.346.210
Differenza di quadratura	(1)
Totale	23.189.741

La Voce "Ris.indisponibile(non in sosp.art.60 DL104/2020)" è costituita dall'utile dell'anno 2020 per Euro 2.463.551 e per la restante parte da altre riserve per Euro 379.951

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

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.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	29.999.952	Capitale	B	29.999.952	-
Riserva legale	5.999.990	Utili	A;B	5.999.990	-

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Riserva straordinaria	12.724.505	Capitale	A;B;C	12.724.505	-
Riserva avanzo di fusione	36.423.104	Capitale	A;B;C	36.423.104	-
Varie altre riserve	23.189.741	Capitale	A;B;C	20.346.209	-
Totale altre riserve	72.337.350	Capitale	A;B;C	69.493.818	-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(338.858)	Utili		(338.858)	-
Utili (perdite) portati a nuovo	21.807.165	Utili	A;B;C	21.807.165	379.981
Totale	129.805.599			126.962.067	379.981
Quota non distribuibile				35.999.942	
Residua quota distribuibile				90.962.125	
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro					

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Ris. indisponibile (non in sosp. art. 60 DL 104/2020)	2.843.532	Utili	B	-
Altre riserve	20.346.209	Capitale	A;B;C	20.346.209
Totale	23.189.741			-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1b-quater del codice civile, nel seguente prospetto sono illustrati i movimenti delle riserve di fair value avvenuti nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Incremento per variazione di fair value	Variazioni nell'esercizio - Decremento per variazione di fair value	Valore di fine esercizio
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(770.889)	770.889	338.858	(338.858)

Nessuna delle voci del patrimonio netto ha trovato utilizzazione nei precedenti tre esercizi allo scopo di copertura perdite le quali, peraltro, dalla costituzione della società non si sono mai manifestate.

La Riserva Straordinaria ha come origine "Utili" per 2.200.000 € sui 12.724.505 € totali sopra indicati.

La quota non distribuibile del Patrimonio Netto corrisponde alla somma del Capitale Sociale e della Riserva Legale (20% del Capitale Sociale).

Si forniscono di seguito alcuni dettagli sulla formazione delle Riserve.

Per le Riserve si fornisce la seguente ulteriore distinzione	Riserve ex Società di Persone (art. 170 c.3 TUIR)	Riserve di Utili	Riserve da Conferimento per Capitale	Riserva da Conferimento per Avviamento	Riserva da Conferimento per Immobili e Terreni	Riserva da Fusione	Totale
Totali a bilancio al 31 12 2020	251.706	34.760.238	13.901.658	12.444.116	7.131.204	28.421.143	96.910.065
Variazioni dell'esercizio 2021 - utili dell'esercizio 2020 accantonati a Riserve o altre voci del Patrimonio Netto		2.463.551					2.463.551
Variazioni dell'esercizio 2021 - variazione della Riserva Negativa su operazioni di copertura flussi finanziari				432.031			432.031
Totali a bilancio al 31 12 2021	251.706	37.223.789	13.901.658	12.876.147	7.131.204	28.421.143	99.805.647

determinazione Riserve in SOSPENSIONE D'IMPOSTA

1-IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE ADVENIA	389.386
AFFRANCAMENTO AVVIAM. Ex FUSIONE RES.MONTEPULCIANO	255.997
AFFRANCAMENTO AVVIAMENTO FUSIONE 2^ (2018)	22.073.186
AFFR. AVVIAM. FUSIONE 2^ (2018) - f.do ammort. al 31.12.2020 (n.b. Fondo Tassato)	-1.839.432
AFFRANCAMENTO TOTALE	20.879.137
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104 - TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA	-626.374
Riserve in SOSPENSIONE D'IMPOSTA	20.252.763

2-IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88370	3.393.604
AFFRANCAMENTO Immobili Conferimento 2016 - Atto rep. 88371	1.746.170
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2016	6.764.161
AFFRANCAMENTO Immobili Fusioni del 2018	2.570.781
AFFRANCAMENTO TOTALE	14.474.716
AFFRANCAMENTO ex art. 110 DL 14.08.2020 n.104 - TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA	-434.241
Riserve in SOSPENSIONE D'IMPOSTA	14.040.475

TOTALE Riserve in SOSPENSIONE D'IMPOSTA	34.293.238
--	-------------------

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve, distintamente indicate	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
Saldo iniziale al 01/01/2019	29.999.952	977.000	69.493.818	-	3.500.000	12.395.821	116.366.591
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	620.000	-	-	11.775.821	12.395.821-	-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1-	-	-	-	1-
Risultato dell'esercizio 2019	-	-	-	-	-	11.314.315	11.314.315
Saldo finale al 31/12/2019	29.999.952	1.597.000	69.493.817	-	15.275.821	11.314.315	127.680.905
Saldo iniziale al 01/01/2020	29.999.952	1.597.000	69.493.817	-	15.275.821	11.314.315	127.680.905

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve, distintamente indicate	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	4.402.990	-	-	-	11.314.315-	6.911.325-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1	770.889-	6.911.324	-	6.140.436
Risultato dell'esercizio 2020	-	-	-	-	-	2.463.551	2.463.551
Saldo finale al 31/12/2020	29.999.952	5.999.990	69.493.818	770.889-	22.187.145	2.463.551	129.373.567
Saldo iniziale al 01/01/2021	29.999.952	5.999.990	69.493.818	770.889-	22.187.145	2.463.551	129.373.567
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>							
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	2.463.551	-	-	2.463.551-	-
<i>Altre variazioni:</i>							
- Copertura perdite	-	-	-	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	379.981	432.031	379.980-	-	432.032
Risultato dell'esercizio 2021	-	-	-	-	-	3.360.050	3.360.050
Saldo finale al 31/12/2021	29.999.952	5.999.990	72.337.350	338.858-	21.807.165	3.360.050	133.165.649

Il dettaglio delle variazioni della voce "Altre riserve, distintamente indicate" viene esposto nella tabella seguente:

	Riserva straordinaria	Riserva avanzo di fusione	Varie altre riserve	Totale
Saldo iniziale al 01/01/2019	12.724.505	36.423.104	20.346.209	69.493.818
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>				

	Riserva straordinaria	Riserva avanzo di fusione	Varie altre riserve	Totale
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1-	1-
Risultato dell'esercizio 2019	-	-	-	-
Saldo finale al 31/12/2019	12.724.505	36.423.104	20.346.208	69.493.817
Saldo iniziale al 01/01/2020	12.724.505	36.423.104	20.346.208	69.493.817
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	-	-
<i>Altre variazioni:</i>				
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	1	1
Risultato dell'esercizio 2020	-	-	-	-
Saldo finale al 31/12/2020	12.724.505	36.423.104	20.346.209	69.493.818
Saldo iniziale al 01/01/2021	12.724.505	36.423.104	20.346.209	69.493.818
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio:</i>				
- Attribuzione di dividendi	-	-	-	-
- Altre destinazioni	-	-	2.463.551	2.463.551
<i>Altre variazioni:</i>				
- Copertura perdite	-	-	-	-
- Operazioni sul capitale	-	-	-	-
- Distribuzione ai soci	-	-	-	-
- Altre variazioni	-	-	379.981	379.981
Risultato dell'esercizio 2021	-	-	-	-
Saldo finale al 31/12/2021	12.724.505	36.423.104	23.189.741	72.337.350

Fondi per rischi e oneri

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Fondo per imposte, anche differite	2.617.639	70.537	576.873	(506.336)	2.111.303
Strumenti finanziari derivati passivi	770.889	338.858	770.889	(432.031)	338.858
Altri fondi	237.838	-	-	-	237.838
Totale	3.626.366	409.395	1.347.762	(938.367)	2.687.999

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>altri</i>		
	Fondo ripristino ambientale	237.838
	Totale	237.838

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spost. nella voce	Spost. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
<i>per imposte, anche differite</i>									
	Fondo imposte contenzioso tributario	143.649	70.537	-	-	143.649	70.537	73.112-	51-
	Fondo imposte differite IRES	2.473.990	254.638	-	-	687.862	2.040.766	433.224-	18-
	Totale	2.617.639	325.175	-	-	831.511	2.111.303	506.336-	
<i>strumenti finanziari derivati passivi</i>									
	Strum.fin.der.passivi di cop.	770.889	338.858	-	-	770.889	338.858	432.031-	56-
	Totale	770.889	338.858	-	-	770.889	338.858	432.031-	
<i>altri</i>									
	Fondo ripristino ambientale	237.838	-	-	-	-	237.838	-	-

Descrizione	Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Spont. nella voce	Spont. dalla voce	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta	Variaz. %
Totale		237.838	-	-	-	-	237.838	-	-

All'interno di questa voce la componente principale è costituita da Fondi per Imposte Differite Ires per complessivi 2.040.766 € in merito al cui dettaglio si rinvia al successivo prospetto della fiscalità differita.

Nel corso dell'esercizio è intervenuto un incremento legato a plusvalenze sulla cessione di due complessi aziendali posseduti da oltre tre esercizi e fiscalmente rateizzabili.

La riduzione è invece legata alla maturazione fiscale di plusvalenze rateizzate in precedenti esercizi per oltre 1,8 mni di €

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	4.072.251	291.019	687.233	(396.214)	3.676.037
Totale	4.072.251	291.019	687.233	(396.214)	3.676.037

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	71.052.741	3.314.545	74.367.286	31.201.801	43.165.485	14.305.611
Debiti verso altri finanziatori	128.460	(128.460)	-	-	-	-
Acconti	2.816	(2.816)	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	18.077.009	995.768	19.072.777	19.072.777	-	-
Debiti tributari	9.840.535	(4.499.732)	5.340.803	4.987.265	353.538	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.460.296	1.166.912	5.627.208	4.329.863	1.297.345	-
Altri debiti	18.517.994	(4.082.286)	14.435.708	12.562.786	1.872.922	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Totale	122.079.851	(3.236.069)	118.843.782	72.154.492	46.689.290	14.305.611

Debiti verso banche

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

Voce	Debiti per conto corrente	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4)	7.269.131	6.881.073	32.193.265	28.023.817	74.367.286

Si fornisce di seguito il dettaglio dei finanziamenti bancari

Istituto di Credito	Importo originario	Scadenza	Saldo alla fine dell'esercizio	entro 12 mesi	oltre 12 mesi ma entro 5 anni	oltre 5 anni
<i>BCC Primacassa</i>	<i>Finanziamento Euro 2.500.000</i>	<i>30/10/2022</i>	537.646	537.646	-	-
<i>Unicredit EG</i>	<i>Finanziamento Euro 144.000</i>	<i>31/08/2021</i>	32.777	16.114	16.662	-
<i>Monte dei Paschi</i>	<i>Finanziamento Euro 5.000.000</i>	<i>31/12/2022</i>	2.500.000	1.250.000	1.250.000	-
<i>Banca Reale</i>	<i>Finanziamento Euro 1.000.000</i>	<i>31/05/2023</i>	480.630	337.676	142.954	-
<i>Cassa Rurale Fvg</i>	<i>Finanziamento Euro 300.000</i>	<i>16/07/2023</i>	125.418	61.154	64.264	-
<i>Finint</i>	<i>Finanziamento Euro 3.000.000 SACE</i>	<i>31/03/2024</i>	2.250.000	1.000.000	1.250.000	-
<i>C.R.Volterra</i>	<i>Finanziamento Euro 1.500.000</i>	<i>31/05/2024</i>	1.046.697	296.432	750.265	-
<i>BCC Staranzano</i>	<i>Finanziamento Euro 2.000.000</i>	<i>08/07/2024</i>	1.060.852	403.488	657.364	-
<i>Mediocredito Fvg</i>	<i>Finanziamento Euro 4.000.000</i>	<i>31/07/2024</i>	2.636.025	997.065	1.638.960	-
<i>BCC Paliano AH</i>	<i>Finanziamento Euro 92.000</i>	<i>31/07/2024</i>	50.131	17.077	33.053	-
<i>Unicredit</i>	<i>Finanziamento Euro 2.500.000</i>	<i>30/11/2025</i>	2.152.953	477.481	1.675.471	-
<i>Banca Progetto</i>	<i>Finanziamento Euro 8.000.000 SACE</i>	<i>31/03/2024</i>	7.200.000	3.200.000	4.000.000	-
<i>BPER</i>	<i>Finanziamento Euro 500.000</i>	<i>31/03/2022</i>	125.751	125.751	-	-
<i>BCC Primacassa</i>	<i>Finanziamento Euro 2.000.000</i>	<i>31/03/2022</i>	335.815	335.815	-	-
<i>PRIMACASSA</i>	<i>Finanziamento 1.300.000</i>	<i>15/11/2022</i>	1.300.000	1.300.000	-	-
<i>Mediocredito Trentino</i>	<i>Finanziamento Euro 1.000.000</i>	<i>15/12/2025</i>	1.000.000	242.201	757.799	-
<i>BPER</i>	<i>Finanziamento 550.000</i>	<i>08/09/2022</i>	495.309	495.309	-	-
<i>Cassa Rurale Fvg</i>	<i>Finanziamento Euro 500.000</i>	<i>09/06/2022</i>	500.000	500.000	-	-

Banca di Cividale	Finanziamento Euro 2.000.000	28/02/2023	2.000.000	1.664.233	335.767	-
Intesa SP Ex B.P.Vicenza	Finanziamento Euro 760.000	31/12/2024	176.748	57.454	119.294	-
Banca di Cividale	Finanziamento Euro 5.000.000	30/11/2026	4.923.625	934.067	3.989.557	-
Banca Pop. Lazio RO	Finanziamento Euro 2.400.000	31/12/2026	1.262.890	242.833	1.020.057	-
Banco Bpm	Finanziamento Euro 800.000	01/01/2027	468.420	79.041	340.500	48.878
BNL Paribas	Finanziamento Euro 6.900.000	21/08/2027	5.737.097	664.516	2.658.064	2.414.516
Banco Bpm	Finanziamento Euro 6.500.000	31/12/2027	4.338.760	634.031	2.634.287	1.070.442
Unicredit EG	Finanziamento Euro 1.000.000	28/02/2029	431.061	51.286	205.144	174.631
Credifriuli	Finanziamento Euro 1.500.000	31/03/2029	997.278	120.856	519.769	356.653
Banca di Manzano	Finanziamento Euro 1.800.000	30/10/2030	1.381.157	140.063	600.271	640.823
Sparkasse	Finanziamento Euro 2.000.000	31/03/2031	1.042.113	103.822	436.119	502.172
Ubi Banca	Finanziamento Euro 4.000.000	30/01/2034	3.491.830	245.660	1.052.399	2.193.772
Ubi Banca	Finanziamento Euro 5.500.000	29/03/2034	4.801.511	326.180	1.428.855	3.046.475
BancaTER	Finanziamento Euro 1.500.000	25/03/2035	867.859	55.047	235.890	576.922
Banca di Cividale	Finanziamento Euro 4.000.000 erog. a Sal	01/01/2037	2.775.915	66.210	529.679	2.180.026
BancaTER	Finanziamento Euro 510.000		510.000	53.684	214.737	241.579
Banca di Manzano	Finanziamento ex EDOLUDUM	19/05/2037	1.180.816	60.561	261.535	858.721
	Totali		60.217.082	17.092.752	28.818.718	14.305.611

La società, ai sensi dell'art. 56 DL. 18/2020, ha ottenuto già nel corso del precedente esercizio, 2020, la sospensione delle rate riferite alla maggior parte dei mutui e finanziamenti in essere.

La moratoria ha avuto estensioni e modalità diverse a seconda dei differenti Istituti di Credito. Il mondo delle Banche di Credito Cooperativo – salvo Iccrea Banca e MCFVG - è quello che ha dimostrato maggiore disponibilità verso la nostra Società, non soltanto accordando senza particolari problemi la prima moratoria ma anche disponendo in automatico un rinnovo di ulteriori sei mesi ed, in qualche caso, anche concedendo nel corso dei primi mesi del 2021 ancora 6 mesi di moratoria.

In quasi tutti i casi è stato sospeso il pagamento dell'intera rata, costituita da quota capitale e relativi interessi, i quali sono stati comunque stanziati nel presente bilancio in rispetto al principio della competenza.

Tutte le moratorie sono giunte a conclusione entro il 31.12.2021 ed il pagamento delle rate è ripreso regolarmente di talchè la società non ha rate in mora con nessun istituto.

Debiti Tributari

In questa voce sono raccolti principalmente debiti verso Erario per imposte correnti Ires ed Irap per i quali sono stati calcolati interessi e sanzioni per tardivo versamento in ravvedimento.

Le imposte per Ires ed Irap relative all'esercizio 2020, sono state versate mediante ravvedimento operoso nel corso dell'esercizio 2022 per un importo complessivo di € 812.321.

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Clienti privati per incassi vs altri	99.494
	Mandati di pagamento vs altri	347.930
	Clienti per altri	19.201
	Depositi cauzionali ricevuti	1.548.003
	Debiti v/amministratori	56.729
	Debiti v/collaboratori	62.191
	Sindacati c/ritenute	80.192
	Debiti per trattenute c/terzi	58.594
	Debiti diversi verso terzi	3.935.455
	Debiti diversi	123.567
	Personale c/retribuzioni	2.946.613
	Dipendenti c/ oneri differiti	5.157.739
	Totale	14.435.708

Di seguito il dettaglio della voce "Debiti diversi verso terzi".

Debiti diversi verso terzi	3.935.455
Debiti verso Associati in Partecipazione	2.957.522
Debiti verso Amministratori Condominiali - Locatori	379.730
Debiti per Libere disponibilità Ospiti	126.094
Debiti verso cedenti terreno Samarate	353.175
Debiti per royalties	19.260
Debiti altri	99.674

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	74.367.286	18.865.722	5.340.803	5.627.208	14.391.125	118.592.144
Spagna	-	207.055	-	-	44.583	251.638
Totale	74.367.286	19.072.777	5.340.803	5.627.208	14.435.708	118.843.782

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	34.387.079	34.387.079	39.980.207	74.367.286
Debiti verso fornitori	-	-	19.072.777	19.072.777
Debiti tributari	-	-	5.340.803	5.340.803
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	5.627.208	5.627.208
Altri debiti	-	-	14.435.708	14.435.708
Totale debiti	34.387.079	34.387.079	84.456.703	118.843.782

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	257.017	(193.997)	63.020
Risconti passivi	3.947	230.329	234.276

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti passivi	260.964	36.332	297.296

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 passivi	63.020
	Risconti passivi	234.276
	Totale	297.296

Tutti i ratei passivi 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 la ripartizione del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in rapporto alle condizioni di svolgimento della gestione come precisato nel principio contabile OIC 18.

I risconti passivi risultano essere così suddivisi:

- Eur 119.835 per risconti passivi su rette fatturate in via anticipata per mensilità riferibili all'anno 2022.
- Eur 114.442 per risconti passivi riferibili ad acquisti di crediti d'imposta operati dall'istituto Credifriuli e mirati ad estinguere finanziamenti espressamente dedicati all'operazione.

I ratei passivi risultano essere così suddivisi:

- Eur 54.275 per ratei passivi su regolazioni di premio polizze assicurative di competenza dell'esercizio.
- Eur 8.745 per ratei passivi su conguagli di utenze e relativi a consumi di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia che non vi sono ratei o risconti con una durata superiore a 12 mesi.

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.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi 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.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Nella voce A5 sono inclusi anche i contributi in c/esercizio erogati da enti vari, quali ad esempio contributi a fondo perduto, crediti d'imposta vari, i quali hanno consentito alla società di mitigare l'impatto sulla situazione economica e finanziaria causato dalla pandemia Covid-19.

Nel dettaglio i suddetti sono da riferirsi a Contributi in conto esercizio per €1.684.245.

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
Servizi delle RSA e simili	116.957.594
Ricavi da vendite di immobili merce (RSA)	12.469.643
Ricavi da attività di realizzazione di RSA	448.605
Totale	129.875.842

La tabella sopra riportata dettaglia le componenti della Voce A1 dei Ricavi dal prospetto del Conto Economico.

A differenza del precedente esercizio quando la posta ha totalizzato €zero di Ricavi, nel corrente esercizio vi sono stati ben 12.469.643 € di "Ricavi da vendite di immobili merce (RSA)". La Società ha in corso numerose realizzazioni e confida in buoni risultati anche per l'esercizio 2022; nella fattispecie il dato medio dell'occupancy nelle strutture della Società, alla data di chiusura del presente documento, è cresciuto a circa l'80%, contro il 72% del 2021.

La categoria "Ricavi da attività di realizzazione di RSA" individua il riversamento in capo alle società di leasing immobiliare delle spese di realizzazione di nuove RSA – delle quali ha cura e controllo la medesima Sereni Orizzonti 1 spa - effettuate nel corso dell'esercizio e che Sereni Orizzonti 1 spa, alternativamente, assumerà in locazione finanziaria una volta completate e consegnate alle società di leasing, le nuove strutture, ovvero cederà a terzi assumendo in seguito le medesime in locazione a lungo termine.

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	127.902.505
Spagna	1.973.337
Totale	129.875.842

Con riferimento alla Voce A2 del Conto Economico si fornisce il seguente dettaglio.

	2021		2020	
variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		-7.981.723		4.036.286
Rimanenze FINALI di prodotti (immobili RSA) in corso di realizzazione	10.474.601		18.456.324	
Rimanenze INIZIALI di prodotti (immobili RSA) in corso di realizzazione	-18.456.324		-14.420.038	

Con riferimento alla Voce A5 del Conto Economico si fornisce il seguente dettaglio.

	2021		2020	
altri ricavi e proventi		4.522.308		2.341.742
<u>contributi in conto esercizio</u>		1.684.245		508.934
Contributi COVID in conto esercizio	1.684.245		508.934	
<u>altri</u>		2.838.063		1.832.808
Rivalsa spese sost.c/clienti	93.951		75.769	
Sopravvenienze attive da gestione ordin.	46.788		390.244	
Altri ricavi e proventi imponibili	168.921		426.379	
Plusvalenze NON fiscalmente rateizzabili da alienazione aziende			940.416	
Plusvalenze fiscalmente rateizzabili da alienazione aziende	2.302.092			
Sopravvenienze attive non imponibili	226.310			

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 comparazione con il precedente esercizio, le differenze maggiormente significative riferite ai costi della produzione si possono riassumere nelle seguenti principali poste:

- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci, dove la contrazione complessiva di 4.323.996 Euro è da imputare alla posta "Oneri vari costruzione" per circa 2,4 mni di €e, quindi, al rallentamento già segnalato delle operazioni di realizzazione di nuovi immobili strumentali RSA.
- Per servizi, dove la contrazione complessiva di 1.255.638 Euro è da imputare ad una generalizzata contrazione delle spese di questo tipo, in linea con la contrazione registrata dai ricavi caratteristici.
- Per godimento beni di terzi, dove si è registrata una flessione di meno di 400k € complessivi, segno di una situazione di sostanziale stabilità rispetto al precedente esercizio.
- Per il personale dipendente, dove la contrazione complessiva di 7.696.994 Euro è da imputare essenzialmente al recupero, almeno parziale, delle diseconomie patite nel precedente esercizio a causa dalla pandemia da Covid-19.
- Sostanzialmente invariati gli ammortamenti, frutto della già ampiamente commentata decisione assunta dalla Società di avvalersi anche per l'esercizio 2021 delle norme straordinarie varate proprio per consentire alle aziende di ridurre gli impatti negativi della pandemia da Covid-19 sui propri bilanci.

Proventi e oneri finanziari

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

Gli eventuali contributi volti a ridurre gli interessi sui finanziamenti sono iscritti alternativamente:

- a riduzione della voce C.17 quando conseguiti nel medesimo esercizio di contabilizzazione degli interessi passivi;
- nella voce C.16.d quando conseguiti nell'esercizio successivo a quello di contabilizzazione degli interessi passivi.

Composizione dei proventi da partecipazione

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

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	2.165.751	283.198	2.448.949

Gli interessi verso "Altri" sono principalmente rappresentati da interessi per dilazione imposte.

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

Nel seguente prospetto sono indicati l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Altri Ricavi	2.302.092	Plusvalenza da operazione straordinaria di cessione di tre aziende RSA

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

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

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

Imposte differite e anticipate

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

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. n+1	Es. n+2	Es. n+3	Es. n+4	Oltre
IRES	20 - 24	20 - 24	20 - 24	20 - 24	20 - 24

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	21.839.708	-

	IRES	IRAP
Totale differenze temporanee imponibili	9.423.126	-
Differenze temporanee nette	(12.416.582)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	1.589.976	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(515.638)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	1.074.338	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
F.do imposte e sanzioni tassato	12.019	(12.019)	-	24,00	-	-	-
F.do svalutazione crediti tassato	94.130	-	94.130	24,00	22.591	-	-
Avviamenti da fusioni 2016 - affrancamento	1.160.446	486.281	1.646.727	20,00	329.345	-	-
Compensi Amministratori non pagati nell'esercizio	315	54.568	54.883	24,00	13.172	-	-
Avviamenti da fusioni 2018 - affrancamento	20.879.137	(835.169)	20.043.968	3,00	601.319	-	-
Totali	22.146.047	(306.339)	21.839.708	4,40	966.427	-	-

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali da tassare in quote costanti (art.86 c.4)	4.642.549	(739.051)	3.903.498	24,00	936.841	-	-
Maggiori valori di Fabbricati e Terreni edificati da operazioni di	4.138.044	-	4.138.044	20,00	827.609	-	-

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
conferimento del 2016							
Maggiori valori di Fabbricati e Terreni edificati da operazioni di fusione del 2016	1.381.584	-	1.381.584	20,00	276.317	-	-
Altre poste	1.279.260	(1.279.260)	-	20,00	-	-	-
Totali	11.441.437	(2.018.311)	9.423.126	21,66	2.040.766	-	-

Inoltre, conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	4.294.226	
Aliquota teorica (%)	24,00	
Imposta IRES	1.030.614	
Saldo valori contabili IRAP		64.421.928
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		2.512.455
Differenze temporanee imponibili		
- Incrementi	1.060.992	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee imponibili</i>	<i>1.060.992</i>	<i>-</i>
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	-	-
- Storno per utilizzo	-	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>3.424.620</i>	<i>3.258.540</i>
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>2.309.556</i>	<i>6.189.413</i>
Totale imponibile	4.348.298	61.491.055
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	-

	IRES	IRAP
Altre variazioni IRES	-	-
Valore imponibile minimo	-	-
Deduzione ACE/Start-up/Erogaz.terzo settore	928.603	
<i>Altre deduzioni rilevanti IRAP</i>		45.490.670
Totale imponibile fiscale	3.419.695	16.000.385
Totale imposte correnti reddito imponibile	820.727	624.015
Detrazioni / I rata acconto figurativo (solo IRAP)	82	-
Imposta netta	820.645	624.015
Aliquota effettiva (%)	19,11	0,97

Analogamente al precedente esercizio, 2020, per quanto concerne l'Irap, si precisa che la società non ha potuto beneficiare dell'abbattimento dell'aliquota d'imposta dal 3,90% al 2,98% sul valore della produzione riferibile alla Regione Friuli Venezia Giulia, stante la non applicabilità ad essa per il 2021 del disposto dell'art.2 L.R.FVG dd. 18.01.2006 n.2 – D.P.Reg. dd. 06.12.2006 n.0372/Pres. (c.d. Imprese Virtuose).

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

Dati sull'occupazione

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale dipendenti
Numero medio	1	2	300	1.656	1.959

La variazione del numero complessivo dei dipendenti (tempo pieno equivalente) rispetto all'esercizio precedente riflette essenzialmente il recupero, almeno parziale, delle diseconomie patite nel precedente esercizio a causa dalla pandemia da Covid-19.

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.585	39.482

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.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	36.000	36.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni ordinarie	29.999.952	29.999.952	29.999.952	29.999.952

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

Con riferimento agli altri impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale tali da dover essere indicati in Nota integrativa in quanto utili al fine della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società si segnalano le seguenti obbligazioni di garanzia rilasciate a favore della controllante:

- fideiussione specifica a garanzia di un finanziamento chirografario Unicredit per l'importo originario di Euro 3.500.000 (diconsi tremilionicinquecentomila Euro), ora ridotto a €616.589, erogato a favore della società controllante S.O. Holding Spa e finalizzato all'acquisizione delle quote societarie di Istituto Geriatrico Siciliano Srl; invariato dal precedente esercizio e con mutuo in regolare ammortamento.

Vi sono poi un gran numero di fidejussioni in massima parte rilasciate a favore dei proprietari delle strutture RSA ove la Società opera sulla base di contratti di locazione. Nel dettaglio si propone lo schema che segue.

BANCA	IMPORTO	DATA SCADENZA	BENEFICIARIO
INTESA SAN PAOLO	40.500,00		0085283006000 - IMPRESA MICELLI DI MARIA GABRIELLA E ROBERTO MICELLI SAS
INTESA SAN PAOLO	192.000,00		INVESTIRE SGR SPA
INTESA SAN PAOLO	50.000,00		HEALTHCARE RESIDENCES SRL
INTESA SAN PAOLO	150.000,00		HEALTHCARE RESIDENCES SRL
CASSA RURALE FVG	100.000,00		LONGOBUCCO SRL
CREDIT AGRICOLE	33.000,00	14/02/2028	LA CUPOLINA SRL
BANCA DI CIVIDALE	200.000,00	30/11/2024	FINCOPA SPA
BANCA DI CIVIDALE	49.500,00	30/06/2024	COMUNE DI FOLLINA
BANCA DI CIVIDALE	35.050,00		COMUNE DI TORRE DI MOSTO
BANCA DI CIVIDALE	30.000,00		COMUNE DI BUSALLA
BANCA DI CIVIDALE	320.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	251.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	440.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	110.000,00	27/03/2038	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	60.000,00	28/02/2027	CTE SRL
BANCA DI CIVIDALE	373.000,00	16/03/2048	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	190.000,00	16/03/2048	INVESTIRE
BANCA DI CIVIDALE	200.000,00	30/08/2028	MATIDA REAL ESTATE
BANCA DI CIVIDALE	39.000,00	31/03/2029	ANGELA SRL
BANCA DI CIVIDALE	11.726,22		COMUNE DI PASIAN
BANCATER	112.000,00		MEDIOCREDITO (MUTUO PIERIS)
CREDEM	100.000,00	31/08/2026	VILLA SAN BIAGIO SPA
CREDIFRIULI	37.500,00	31/12/2999	INVESTIRE SGS SPA
CREDIFRIULI	150.000,00	31/12/2999	INVESTIRE SGS SPA
CREDIFRIULI	150.000,00	31/12/2999	VILLA SAN BIAGIO SPA
MONTE DEI PASCHI	36.000,00	29/04/2024	COMUNE DI RONCO BIELLESE
UNICREDIT	197.500,00		COMUNE DI CUSANO MILANINO
UNICREDIT	447.000,00		INVESTIRE SGR SPA IN QUALITA'
UNICREDIT	111.750,00		INVESTIRE SGR SPA IN QUALITA'

UNICREDIT	520.000,00		INVESTIRE SGR SPA
UNICREDIT	47.500,00		INVESTIRE SGR S.P.A.
UNICREDIT	93.250,00		INVESTIRE SGR SPA
UNICREDIT	130.000,00		INVESTIRE SGR SPA

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 sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato.

Nella fattispecie i rapporti con parti correlate si identificano con i rapporti infra-gruppo, il più importante dei quali – il credito verso la controllante di 67.666.225 €- è già stato analizzato in sede di commento della voce crediti.

Natura dell'operazione: crediti verso la Controllante S.O. Holding spa per fatture emesse o da emettere per fornitura di servizi

Controparte correlata: Società Controllante S.O. Holding spa

Importo Credito alla fine del precedente esercizio: 28.171 €

Ricavi contabilizzati/Fatture emesse nell'esercizio: - €

Crediti alla fine dell'esercizio: - €

Natura dell'operazione: debiti verso la Controllante S.O. Holding spa per fatture ricevute o da ricevere per fornitura di servizi, riaddebiti.

Controparte correlata: Società Controllante S.O. Holding spa

Importo Debito alla fine del precedente esercizio: 275.168 €

Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio: 238.454 €

Incremento di debiti per altre poste: - €

Debiti alla fine dell'esercizio: 238.454 €

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di Istituto Geriatrico Siciliano srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Istituto Geriatrico Siciliano srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	664.373 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	280.000 €
Debiti alla fine dell'esercizio:	624.711 €

Natura dell'operazione: acquisto di servizi di fornitura di personale temporaneo/interinale

Controparte correlata: Società "Sorella" Work On Time Spa.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	700.060 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	7.739.267 €
Debiti alla fine dell'esercizio:	2.493.917 €

Natura dell'operazione: conduzione in locazione dell'immobile strumentale sito in Borgo D'Ale e finanziamento.

Controparte correlata: Società "Sorella" Immobiliare Borgo D'Ale srl.

Importo Debiti per canoni alla fine del precedente esercizio:	140.732 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	38.000 €
Debiti per canoni alla fine dell'esercizio:	141.634 €
Crediti per finanziamenti alla fine del precedente esercizio:	0 €
Crediti per finanziamenti alla fine dell'esercizio:	0 €

Natura dell'operazione: scambio di servizi per la realizzazione di strutture R.S.A e crediti per caparre versate.

Controparte correlata: Società "Sorella" Lifecare srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	- €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	22.658 €
Debiti alla fine dell'esercizio per servizi ricevuti:	22.658 €
Crediti alla fine del precedente esercizio per caparre versate:	400.000 €
Crediti alla fine dell'esercizio per caparre versate:	400.000 €

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di Matida srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Matida srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio:	86.022 €
Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio:	60.000 €
Debiti alla fine dell'esercizio:	185.659 €

Contemporaneamente, nel corso dell'esercizio precedente, 2020, Sereni Orizzonti 1 spa aveva effettuato alcuni pagamenti per conto di Matida srl:

Crediti alla fine dell'esercizio precedente	109.971 €
Crediti alla fine dell'esercizio	109.971 €

Natura dell'operazione: conduzione in affitto d'azienda del complesso aziendale di L'Arcolaio srl

Controparte correlata: Società "Sorella" Arcolaio srl.

Importo Debito alla fine del precedente esercizio: 93.240 €

Costi contabilizzati/Fatture ricevute nell'esercizio: 42.000 €

Debiti alla fine dell'esercizio: 141.121 €

Contemporaneamente, nel corso dell'esercizio precedente, 2020, Sereni Orizzonti 1 spa aveva effettuato alcuni pagamenti per conto di L'Arcolaio srl:

Crediti alla fine dell'esercizio precedente 52.117 €

Crediti alla fine dell'esercizio 52.117 €

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, salva l'eccezione rappresentata dalla pandemia da Covid-19 che ha continuato ad incidere anche nei primi mesi del 2022, in misura non trascurabile, sulle performance dell'azienda e di tutto il settore.

Quanto indicato in precedenza avrà un qualche impatto negativo sul risultato del prossimo anno, ma, via via in misura sempre minore rispetto a quanto avvenuto negli esercizi 2020 e 2021 e senza riflesso alcuno sulla continuità aziendale.

Con riferimento al forte ritardo nei tempi di redazione del progetto di bilancio 2021, esso è da ascrivere a due distinte problematiche, quali:

1. Un contagio esteso di Covid all'interno dell'ufficio amministrativo, che ha determinato a fasi alterne un periodo di quarantena forzata di tutto l'organico, che si è prolungata per quasi due mesi;
2. Le dimissioni del responsabile del ciclo attivo a cui ha fatto seguito la fuoriuscita di altre quattro risorse dal medesimo ufficio, a cui ha fatto seguito l'annuncio di un'imminente maternità di una quinta risorsa.

Si tratta con ogni evidenza di fatti esogeni, riconducibili ad eventi eccezionali e del tutto al di fuori della sfera di controllo della governance aziendale, che pure ha tempestivamente adottato tutti i provvedimenti del caso per tamponare l'emergenza.

Con riferimento alle assunzioni di base con cui si sta procedendo a predisporre il business plan 2023-2025 si ricorda quanto segue.

Sereni Orizzonti 1 spa opera in due settori:

A) La gestione diretta di rsa ed altre strutture socio sanitarie. L'azienda gestisce circa 5.000 posti letto in rsa, comunità minori, comunità psichiatriche in Italia. È operativa anche in Spagna con una struttura per anziani a El Alamo, nei pressi di Madrid.

B) La seconda linea di ricavi – real estate development - può essere sinteticamente descritta: attività di analisi del fabbisogno dei posti letto e delle opportunità di convenzionamento sul territorio nazionale ed estero; rilevante attività di scouting per la ricerca dei terreni; attività di project managing finalizzata al coordinamento di professionisti ed imprese a cui vengono affidate la progettazione e la costruzione degli edifici: il team del Gruppo, che mantiene la regia delle attività di sviluppo immobiliare, ha concretamente dimostrato una significativa capacità di realizzare Rsa in tempi molto rapidi e con costi contenuti. Gli edifici costruiti, come detto, vengono venduti con discreto margine a fondi di investimento e

quindi gestiti dal Gruppo - sell and lease back. Le locazioni sono in linea o più basse dei medi market price in ragione del costo di costruzione contenuto e della internalizzazione del processo di real estate development.

Le mile stones del nuovo business plan consistono: A nella ripresa dell'occupancy: si stima la graduale ripresa del fatturato a livelli pre-pandemici; B nella fisiologica contrazione dei costi che ne deriva; C nell'attività di sviluppo e cessione degli immobili; D nell'ampliamento dimensionale.

Si segnalano inoltre alcuni nuovi finanziamenti ottenuti nel corso del 2022 e precisamente:

- stipula con BancoBPM S.p.A di un contratto di finanziamento dell'ammontare di euro 10.000.000 (diecimilioni), assistito dalla c.d. "Garanzia Italia" emessa da Sace Spa, alle condizioni contenute nel Decreto Legge Liquidità n. 23 dell'8 aprile 2020;
- stipula con Cassa Centrale Raiffeisen dell'Alto Adige SpA di un contratto di mutuo ipotecario dell'ammontare di euro 2.500.000 (duemilionicinquecentomila) da restituire in 8 (otto) anni, assistito da garanzie ipotecarie su immobili di proprietà;
- stipula con Banca Monte dei Paschi SpA di un contratto di finanziamento chirografario dell'ammontare di euro 3.125.000 (tremilionicentoventicinquemila) assistito dalla c.d. "Garanzia Italia" emessa da Sace Spa, alle condizioni contenute nel Decreto Legge Liquidità n. 23 dell'8 aprile 2020, da restituire in 60 mesi con 1 anno di preammortamento;
- stipula con Banca Progetto S.p.A di un contratto di finanziamento dell'ammontare di euro 10.000.000 (diecimilioni), assistito dalla c.d. "Garanzia Italia" emessa da Sace Spa, alle condizioni contenute nel Decreto Legge Liquidità n. 23 dell'8 aprile 2020, da restituire in 48 mesi.

Con riferimento alle varie nuove strutture in corso di realizzazione si segnala:

- Rsa Torrazza, è entrata in funzione nel corso del 2022 ed al momento ha già un'occupancy del 30% circa;
- Rsa Borgo Ticino, ha avviato l'iter per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, attese per la fine del 2022;
- Rsa Rodano, lavori ultimati ed avviato l'iter per la cessione ai Fondi d'investimento.

A quest'ultimo proposito si segnala che sono in corso trattative per la cessione ai Fondi d'investimento di ben cinque strutture in Italia, per un importo complessivo di circa 40 milioni di €

In relazione al conflitto tra la Russia e l'Ucraina, si precisa che la società non opera né sul mercato russo né in quello ucraino, non subisce quindi conseguenze dirette dal conflitto se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime tra cui anche l'energia e il gas. La Società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

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

Nel seguente prospetto, ai sensi dell'art. 2427, numeri 22-quinquies e 22-sexies del codice civile, si riporta il nome e la sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato, dell'insieme più grande o più piccolo di imprese, di cui l'impresa fa parte in quanto impresa consolidata.

Nello stesso viene inoltre indicato il luogo in cui è disponibile la copia del bilancio consolidato.

Insieme più grande	
Nome dell'impresa	S. O. HOLDING SPA
Città (se in Italia) o stato estero	UDINE
Codice fiscale (per imprese italiane)	00524480308
Luogo di deposito del bilancio consolidato	VIA VITTORIO VENETO 45 UDINE

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato salve le seguenti 3 eccezioni, le medesime del precedente esercizio, peraltro tutte identificabili come operazioni di copertura “IRS” con funzioni di protezione – conversione di un tasso variabile in un tasso fisso. Due operazioni sono state stipulate con UBI Banca ed una con BNL-BNP Paribas.

1. Operazione “IRS con Floor” stipulata il 21.08.2019 con BNL-BNP Paribas e scadenza il 21.08.2027, collegata ad un finanziamento di originari 6,9 milioni di euro, ora ridotti a 5.737.097 € come da piano di ammortamento aggiornato. L’effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l’impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l’intero esercizio ad €22.522. Viceversa, l’effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2021 – è positivo per oltre 19k €
2. Operazione “IRS Plain Vanilla” stipulata il 30.01.2019 con UBI Banca e scadenza il 30.01.2034, collegata ad un finanziamento di originari 4,0 milioni di euro, ora ridotti a 3.491.830 € come da piano di ammortamento. L’effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l’impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l’intero esercizio ad €49.674. Viceversa, l’effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2021 – è negativo per 165.181 €
3. Operazione “IRS Plain Vanilla” stipulata il 29.03.2019 con UBI Banca e scadenza il 29.03.2034, collegata ad un finanziamento di originari 5,5 milioni di euro, ora ridotti a 4.801.511 € come da piano di ammortamento. L’effetto sul bilancio è rilevabile a Conto Economico ove l’impatto dei maggiori interessi passivi legati al citato derivato ammonta per l’intero esercizio ad €57.658. Viceversa, l’effetto sullo Stato Patrimoniale – dato Mark to Market al 31.12.2021 – è negativo per 173.677 €

L’effetto Patrimoniale complessivo delle posizioni negative MTM è pari ad €338.858, come già si è visto e trova esplicita rappresentazione mediante apposita voce tra i Fondi Rischi ed in contropartita, all’interno del Patrimonio Netto, come Riserva Negativa di pari importo.

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

Si rende noto che la società appartiene al gruppo S.O. HOLDING SPA ed è soggetta all’attività di direzione e coordinamento da parte della società S.O. HOLDING SPA.

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

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

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2020		31/12/2019
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	807.750		807.750	

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
B) Immobilizzazioni	122.295.914		122.425.801	
C) Attivo circolante	1.424.497		2.614.136	
D) Ratei e risconti attivi	20.235		3.511	
Totale attivo	124.548.396		125.851.198	
Capitale sociale	12.677.018		12.677.018	
Riserve	37.065.293		35.678.516	
Utile (perdita) dell'esercizio	324.726		968.296	
Totale patrimonio netto	50.067.037		49.323.830	
B) Fondi per rischi e oneri	1.069.803		1.149.855	
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.901		2.240	
D) Debiti	73.393.783		75.372.368	
E) Ratei e risconti passivi	14.872		2.905	
Totale passivo	124.548.396		125.851.198	

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

	Ultimo esercizio	Data	Esercizio precedente	Data
Data dell'ultimo bilancio approvato		31/12/2020		31/12/2019
A) Valore della produzione	996.278		1.818.716	
B) Costi della produzione	701.248		952.960	
C) Proventi e oneri finanziari	27.309		88.377	
Imposte sul reddito dell'esercizio	(2.387)		(14.163)	
Utile (perdita) dell'esercizio	324.726		968.296	

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 quanto segue, così come rilevato nell'apposito sito internet del Registro degli Aiuti di Stato (<https://www.rna.gov.it/RegistroNazionaleTrasparenza/faces/pages/TrasparenzaAiuto.jspx>) per concessioni intervenute nel corso del 2021.

1. Data Concessione	14/05/2021
Identificativo di riferimento della misura di aiuto (CAR)	16978
Numero di riferimento della misura di aiuto (CE)	SA.56963
Titolo Misura	Garanzia Italia
Tipo Misura	Regime di aiuti
Norma Misura	DECRETO-LEGGE 8 aprile 2020, n. 23 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. (20G00043) (GU Serie Generale n.94 del 08-04-2020)
COR	5384463
Titolo Progetto	COVID-19: Sace Garanzia Italia.
Regolamento/Comunicazione	TF COVID-19 - Sezione 3.2 della Comunicazione della Commissione del 19.03.2020 C(2020) 1863 final e successive modifiche
Strumento di aiuto	Garanzia
Importo Nominale	€3.000.000,00
Elemento di aiuto	€3.000.000,00

2. Data Concessione	29/11/2021
Identificativo di riferimento della misura di aiuto (CAR)	16978
Numero di riferimento della misura di aiuto (CE)	SA.56963
Titolo Misura	Garanzia Italia
Tipo Misura	Regime di aiuti
Norma Misura	DECRETO-LEGGE 8 aprile 2020, n. 23 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. (20G00043) (GU Serie Generale n.94 del 08-04-2020)
COR	6986773
Titolo Progetto	COVID-19: Sace Garanzia Italia.
Regolamento/Comunicazione	TF COVID-19 - Sezione 3.2 della Comunicazione della Commissione del 19.03.2020 C(2020) 1863 final e successive modifiche
Strumento di aiuto	Garanzia
Importo Nominale	€8.000.000,00
Elemento di aiuto	€8.000.000,00

Inoltre, benchè probabilmente esclusi dalla definizione di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, si ricorda quanto già sinteticamente indicato a commento della Voce A5 di Ricavi in relazione a contributi pubblici ricevuti dalla Società e tutti legati all'emergenza Covid-19.

In tutti i casi, non si tratta di importi erogati dalle amministrazioni centrali ma dalle singole ASL sulla base di provvedimenti Regionali quali:

- REGIONE PIEMONTE - Deliberazione della Giunta Regionale 19 febbraio 2021, n. 13-2888,

- REGIONE EMILIA-ROMAGNA - Delibera Num. 856 del 09/06/2021,
- REGIONE TOSCANA - DGR 1508 del 30 novembre 2020,
- Ed analoghi, per ciascuna delle Regioni italiane in cui opera la Società.

Questi provvedimenti hanno consentito alle RSA e, quindi, anche a Sereni Orizzonti 1 spa di richiedere alle ASL l'erogazione di specifici importi a fronte della rendicontazione dei maggiori costi sostenuti per DPI (dispositivi protezione individuale), servizi di sanificazioni, maggiori altri servizi e simili, tutti causati dalla Pandemia da Covid-19.

Complessivamente, un riepilogo degli importi ricevuti, distinguendo per Regione, è riportato nella tabella che segue.

Importo complessivo in €	ASL della Regione
737.448	TOSCANA
32.959	LIGURIA
51.527	PIEMONTE
431.500	FVG
55.923	SICILIA
13.685	EMILIA ROMAGNA
361.123	VENETO
1.684.165	Totale

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto ed altresì in relazione all'obbligo di cui all'art. 60, comma 7-ter DL. 104/2020, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- euro 3.360.049,79 a specifica riserva indisponibile.

Inoltre, ancora in relazione all'obbligo di cui all'art. 60, comma 7-ter DL. 104/2020 l'organo amministrativo Vi propone di completare la costituzione della riserva indisponibile come segue:

- quanto ad euro 65.823,46 con l'utilizzo delle riserve di utili o patrimoniali disponibili.

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 31/12/2021 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

Udine, 18/11/2022

Ing. Gabriele MELUZZI, Presidente – FIRMATO IN ORIGINALE