

VILLA D'ESTE

SOCIETÀ PER AZIONI

CERNOBBIO - LAGO DI COMO - ITALIA

132° ESERCIZIO

RELAZIONE E BILANCIO  
AL  
31 DICEMBRE 2004









**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
(triennio 2004/2005/2006)**

**PRESIDENTE ONORARIO**

Mario Arrigo

**PRESIDENTE**

Loris Fontana

**VICE PRESIDENTE**

Claudio Luti

**AMMINISTRATORE DELEGATO**

Jean Marc Droulers

**CONSIGLIERI**

François Droulers

Giuseppe Fontana

Roberto Mondelli

Oreste Severgnini

**COLLEGIO SINDACALE  
(triennio 2002/2003/2004)**

**SINDACI EFFETTIVI**

Luciano Dallù, Presidente

Alberto Botta

Pietro Angelo Pallini

**SOCIETÀ DI REVISIONE  
(triennio 2004/2005/2006)**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 



# INDICE

<b>1. Assemblea ordinaria</b>	pag.	9
<i>Bilancio Villa d'Este S.p.A.</i>	pag.	11
- Relazione sulla gestione e deliberazioni	pag.	13
- Bilancio al 31 dicembre 2004	pag.	24
- Nota integrativa	pag.	31
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	60
- Relazione della Società di Revisione	pag.	63





## **ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 9 MAGGIO 2005**

### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Bilancio e relazione sulla gestione relativi all'esercizio chiuso il 31.12.2004: deliberazioni inerenti e conseguenti.  
Relazione del Collegio Sindacale e della Società di Revisione;
2. Nomina del Collegio Sindacale e del Presidente per il triennio 2005/2007 e determinazione del compenso.



*Villa La Massa*



50012 FIRENZE - CANDELI  
TEL. 055-62.611 - FAX 055-633.102 - E-MAIL: [INFO@VILLALAMASSA.COM](mailto:INFO@VILLALAMASSA.COM)

◆ ◆ ◆  
VILLA D'ESTE HOTELS

***Villa d'Este S.p.A.***

***Bilancio al 31 dicembre 2004***



## VILLA D'ESTE S.P.A.

Sede in Via Regina, 40 - 22012 Cernobbio (Como) - Capitale Sociale € 3.095.820,00

### Bilancio al 31/12/2004 Relazione sulla gestione

*Signori Azionisti,*

Il bilancio di esercizio che Vi presentiamo, il 132° dalla fondazione, recepisce le modifiche ai criteri di redazione introdotti dal Decreto Legislativo n. 6 del 17/01/2003, il quale riforma la disciplina delle società di capitali ed in particolare pone di eliminare nel bilancio le rettifiche di valore o gli accantonamenti effettuati esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

In osservanza di quanto sopra sono stati stornati ammortamenti anticipati per € 2.277.000, effettuati in esercizi precedenti il 1996 e riferiti esclusivamente ai fabbricati. Detto importo è stato contabilizzato nei proventi straordinari, mentre il corrispondente Fondo Imposte Differite è stato integrato per € 848.000.

Per effetto di queste rettifiche, il risultato netto dell'esercizio risulta dunque aumentato di € 1.429.000 ad € 6.490.000.

Al netto invece della rettifica di cui sopra, il risultato si eleva ad € 5.062.000 contro € 3.680.000 dell'esercizio precedente, con una redditività del 14,3% sulla cifra d'affari.

Gli ammortamenti stanziati ammontano ad € 2.332.000 e le imposte sul reddito ad € 3.617.000.

Il cash-flow effettivo dell'esercizio (risultato netto+ammortamenti) migliora del 20,0% rispetto all'esercizio precedente, ad € 7.394.000.

Riportiamo i ratios ROS, ROI e ROE che sintetizzano l'evoluzione della redditività e segnano valori tra i migliori del nostro settore, quanto meno a livello nazionale.

	2004	2003	2002
<b>R.O.S. (return on sales)</b>	24,5%	21,3%	24,6%
<b>R.O.I. (return on investments)</b>	24,8%	23,0%	30,6%
<b>R.O.E. (return on equity)</b>	24,2%	17,1%	30,5%

#### Sviluppo dell'attività

Si è confermata la tendenza di fondo positiva che avevamo anticipato predisponeva già nel secondo semestre 2003, una serie di iniziative atte ad accelerare ed amplificare i flussi di presenze verso i nostri alberghi.

I volumi sono ritornati sui livelli conosciuti nel 2002, con un rimbalzo che ha annullato la contrazione dell'esercizio 2003.

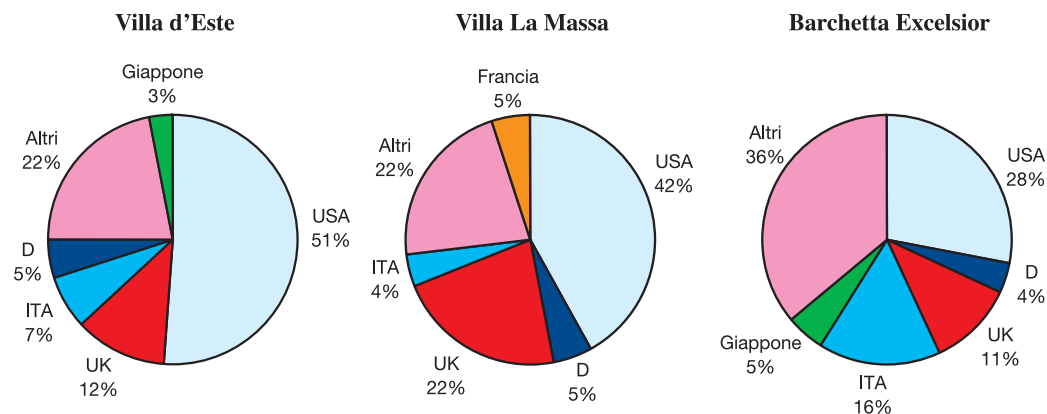
Il sottostante prospetto riassume i dati più significativi sull'andamento dei nostri tre alberghi.

<b>G. H. Villa D'Este ☆☆☆☆☆</b>	<b>2004</b>	2003	Variazione
Giorni d'apertura	<b>259</b>	261	(0,77%)
Presenze	<b>55.870</b>	45.774	+22,1%
Camere occupate	<b>30.765</b>	25.387	+21,2%
Tasso occupazione camere	<b>74,2%</b>	60,8%	+22,0%
Prezzo medio per camera	€ <b>548,9</b>	€ 561,2	(2,2%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>407,5</b>	€ 341,2	+19,4%
N° coperti	<b>67.746</b>	60.516	+11,9%
Ricavo medio per coperto	€ <b>86,0</b>	€ 82,8	+3,9%

<b>Hotel Villa La Massa ☆☆☆☆☆</b>	<b>2004</b>	2003	Variazione
Giorni d'apertura	<b>230</b>	221	+4,1%
Presenze	<b>9.063</b>	6.760	+34,1%
Camere occupate	<b>4.681</b>	3.503	+33,6%
Tasso occupazione camere	<b>55,0%</b>	42,8%	+28,5%
Prezzo medio per camera	€ <b>352,4</b>	€ 388,3	(9,2%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>193,8</b>	€ 166,4	+16,5%
N° coperti	<b>6.544</b>	4.940	+32,5%
Ricavo medio per coperto	€ <b>70,2</b>	€ 74,2	(5,4%)

<b>Hotel Barchetta Excelsior ☆☆☆☆☆</b>	<b>2004</b>	2003	Variazione
Giorni d'apertura	<b>360</b>	348	+3,4%
Presenze	<b>31.939</b>	30.954	+3,2%
Camere occupate	<b>18.342</b>	18.438	(0,5%)
Tasso occupazione camere	<b>60,7%</b>	63,1%	(3,8%)
Prezzo medio per camera	€ <b>110,0</b>	€ 109,5	+0,5%
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>66,7</b>	€ 69,0	(3,3%)
N° coperti	<b>15.356</b>	11.704	+31,2%
Ricavo medio per coperto	€ <b>20,3</b>	€ 20,4	(0,5%)

## PRESENZE per NAZIONALITÀ



L'andamento delle presenze, del tasso di occupazione e del ricavo medio netto per camera del nostro **Grand Hotel Villa d'Este** sono stati soddisfacenti, riportandosi a quelli conseguiti nel 2002. I mix di clientela, per tipologia come per provenienza sono stati equilibrati, consentendo di avere su tutto l'arco della stagione dei risultati apprezzabili.

La nuova struttura delle tariffe di vendita del nostro albergo **Villa La Massa** ha contribuito alla ripresa dei dati occupazionali, risultata peraltro superiore a quella riscontrata presso gli altri alberghi di pari categoria nell'area Fiorentina. La diminuzione del 9,2% del prezzo medio per camera è stata più che compensata dall'aumento del 16,5% del ricavo medio per camera, grazie al miglior tasso occupazionale.

Già in precedenza avevamo sottolineato il riposizionamento commerciale del nostro albergo **Barchetta Excelsior**, la cui attività non è più legata in preponderanza alla clientela di affari ma a flussi turistici di livello medio/alto.

Nel 2004 si è confermata questa tendenza, evidenziata dalla progressione delle presenze, in contrapposizione alla leggera diminuzione del numero delle camere occupate.

## Ricavi

Descrizione	2004 €	2003 €	Variazioni
<i>Grand Hotel Villa d'Este</i>	<b>27.388.569</b>	23.111.506	18,5%
<i>Hotel Villa La Massa</i>	<b>2.562.143</b>	2.081.122	23,1%
<i>Hotel Barchetta Excelsior</i>	<b>2.846.988</b>	2.792.363	1,9%
<i>Proventi Attività sussidiarie</i>	<b>1.528.201</b>	1.434.174	6,6%
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>34.325.901</b>	29.419.165	16,7%
<i>Altri ricavi e proventi</i>	<b>952.736</b>	895.148	6,4%
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>35.278.637</b>	30.314.313	16,4%

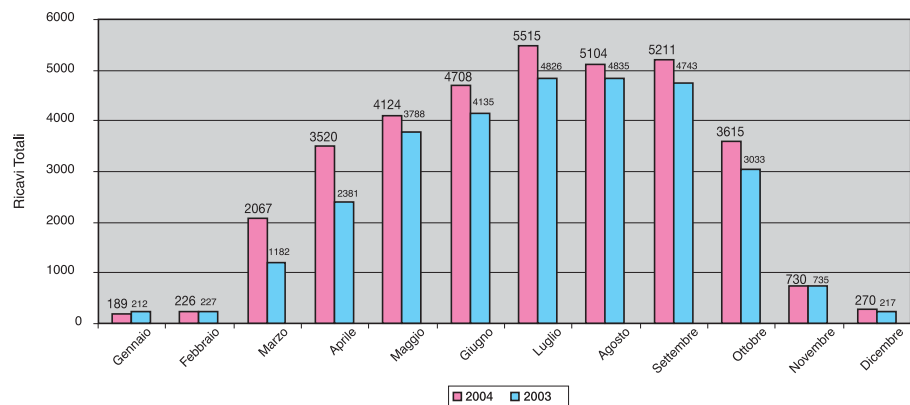
Dei maggiori volumi hanno beneficiato tutti i reparti dei nostri alberghi, quelli di "appartamento" come quelli di "ristorazione e bar".

Complessivamente i ricavi aumentano in valore assoluto di € 4.964.000.

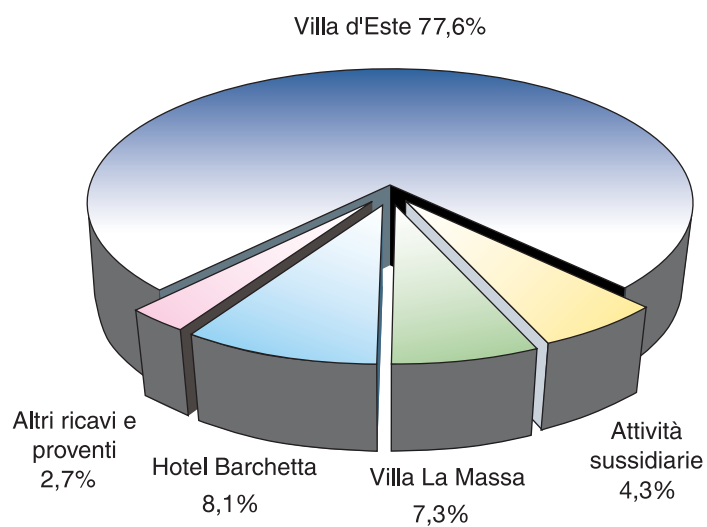
Il sottostante grafico sull'andamento stagionale mette in evidenza la progressione dell'attività, in particolare nei mesi di bassa stagione.



### Andamento mensile dei ricavi complessivi



### RICAVI per DIVISIONE OPERATIVA



Per divisione operativa, il settore lusso, rappresentato dal Villa d'Este e dal Villa La Massa, accentua la sua preponderanza rispetto agli altri settori di attività.

Nella voce "Altri ricavi e proventi" figurano le sponsorizzazioni legate alla manifestazione del Concorso d'Eleganza Villa d'Este nonché i proventi relativi alle locazioni immobiliari.

## Costi

Descrizione	2004 €	2003 €	Variazioni
Acquisti di merci	<b>3.930.511</b>	3.502.337	12,2%
Variazione delle rimanenze	<b>(28.394)</b>	(79.192)	64,1%
Servizi prestati da terzi	<b>8.925.196</b>	7.673.678	16,3%
Godimento beni di terzi	<b>1.576.913</b>	1.294.834	21,8%
Personale	<b>9.662.004</b>	8.694.408	11,1%
Ammortamenti & Svalutazioni	<b>2.354.739</b>	2.544.277	(7,4%)
Altri oneri di gestione	<b>211.653</b>	236.040	(10,3%)
<b>Totale costi</b>	<b>26.632.622</b>	23.866.382	11,6%

La dinamica dei Costi d'esercizio risulta soddisfacente, con una variazione inferiore a quella dei Ricavi: + € 2.766.000 contro + € 4.964.000.

Viene così confermato il buon grado di flessibilità della struttura produttiva e la sua capacità di adattamento ai cicli della congiuntura, negativa nel 2003 e di ripresa invece nell'esercizio in esame.

La differenza tra valori e costi di produzione si eleva a € 8.646.000 e rappresenta il 24,5% dei ricavi.

Il Valore Aggiunto rimane sostanzialmente invariato al 50,8% (50,6% nell'esercizio precedente).

RimandandoVi alla nota integrativa al bilancio per il preciso elenco di ogni singola voce di costo e della relativa dinamica, segnaliamo alcune variazioni tra le più significative:

- L'aumento dei Costi per Servizi per € 1.251.518 è stato determinato per € 855.154 dalla variazione dei Costi di Manutenzione e Ammodernamento che recepiscono anche gli interventi di rinnovamento delle strutture esistenti con particolare riferimento a 11 camere presso il Grand Hotel Villa d'Este ed al secondo lotto dei lavori di riqualificazione delle camere dell'albergo Barchetta Excelsior.  
Confluiscono anche in questo capitolo di spese le commissioni delle agenzie di viaggio e le commissioni sugli incassi con carte di credito che sono variate rispettivamente del 23,8% e del 13,2%.
- L'aumento del 11,1%, pari ad € 967.596 del costo del personale si riferisce ad un organico cresciuto a 267 collaboratori, calcolato in media aritmetica annua, contro 256 dell'esercizio precedente; il fatturato per addetto è stato di € 132.129,70 (+ 11,6%) ed il costo medio di € 36.202,20 (+ 6,6%). L'incidenza del costo del lavoro sui ricavi è diminuita dal 28,7% dell'esercizio precedente al 27,4% dell'esercizio in esame;

Gli **ammortamenti**, calcolati secondo la normativa civilistica e con le stesse aliquote degli anni precedenti, passano da € 2.481.512 ad € 2.332.437 (-6,4%).

Al netto degli **oneri, i proventi finanziari** si elevano ad € 99.118.

Le **imposte dell'esercizio** sono di € 3.617.433 al netto della ripresa delle imposte differite precedentemente stanziata per € 298.561; il "tax rate", calcolato al netto delle rettifiche di disinquinamento fiscale è del 41,7% contro il 44,8% dell'anno precedente. Le imposte di competenza dell'esercizio si riferiscono ad imposte correnti e differite stanziata in bilancio e relative all'esercizio (IRES ed IRAP).

In applicazione dei corretti principi contabili la società ha contabilizzato anche le imposte anticipate/differite relative a costi e ricavi che saranno fiscalmente deducibili/tassabili in esercizi futuri.

## Investimenti

In aggiunta al rinnovamento di camere presso i nostri Alberghi Villa d'Este e Barchetta, contabilizzato nei costi di manutenzione ed ammodernamento, nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per complessivi € 1.593.000. L'importo include le anticipazioni per gli stati di avanzamento lavori in corso a fine esercizio 2003.

Sono stati destinati:

- al Grand Hotel Villa d'Este, complessivamente € 680.000 per necessari adeguamenti normativi e funzionali nelle aree di servizio;
- all'Hotel Villa La Massa € 246.000 principalmente per la realizzazione, nel fabbricato principale dell'albergo, della nuova palestra;
- all'Hotel Barchetta € 667.000 che si riferiscono ai lavori di rinnovamento della struttura e degli impianti, deliberati per riportare l'albergo ai migliori standard qualitativi e normativi, e che verranno ammortizzati durante il nuovo periodo di locazione 2004/2012. L'importo include le anticipazioni per gli stati di avanzamento lavori in corso a fine esercizio 2003.

Le immobilizzazioni materiali e immateriali nette sommano ad € 23.232.544.

Detto importo include:

- in aumento, € 2.277.000 per lo storno dal Fondo degli ammortamenti anticipati ante esercizio 1996;
- in diminuzione, € 78.000 per cespiti dismessi.

## Gestione finanziaria

<b>FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA</b>	<b>2004 (€)</b>	<b>2003 (€)</b>	<b>Scostamento</b>
Immobilizzazioni nette	<b>23.781.310</b>	22.665.822	+ 4,92%
Circolante netto	<b>10.836.811</b>	5.090.414	+ 112,9%
Ratei/Risconti	<b>185.915</b>	223.586	(16,9%)
Capitale investito	<b>34.804.036</b>	27.979.822	+ 24,4%
Fondo Tfr	<b>(1.057.745)</b>	(942.454)	+ 12,2%
<b>Fabbisogno netto di capitale</b>	<b>33.746.291</b>	27.037.368	+ 24,8%
Patrimonio netto	<b>(26.770.142)</b>	(21.529.939)	+ 24,3%
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>6.976.149</b>	5.507.429	+ 26,7%

<b>INDICI DI STRUTTURA</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
P. Netto/Imm.ni nette	<b>1,13</b>	0,95
(P. Netto+Fin. lungo)/Imm.ni nette	<b>1,13</b>	0,95
Posizione fin. netta/P. N. complessivo	<b>0,26</b>	0,26
Imm.ni nette/Totale attivo	<b>0,68</b>	0,81
Circolante/Attivo	<b>0,31</b>	0,18

Il cash-flow (utile netto+ammortamenti) dell'esercizio che si attesta ad € 7.394.000, dedotti € 1.593.000 per il programma di investimenti che Vi abbiamo illustrato, porta la posizione finanziaria netta a € 8.987.000 rispetto a € 2.986.000 del precedente esercizio.

L'aumento dei mezzi di terzi si riferisce quasi totalmente alla variazione del carico fiscale a breve, e cioè sul risultato dell'esercizio, nonché differito per la ripresa degli ammortamenti anticipati.

Il rapporto di copertura delle immobilizzazioni nette sale all'1,13%. Nel totale dell'attivo il circolante rappresenta il 31%.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Ai sensi dell'art. 2497-sexies del C.C. si comunica che la Società controllante Finanziaria Regina S.A. non esercita alcuna attività di direzione e coordinamento nei confronti della Vs. società.

La società controllante Finanziaria Regina S.A. non ha alcun rapporto di natura finanziaria o commerciale con la Vs. società.

I rapporti con la struttura collegata, Consorzio Imprenditori Alberghieri, CIA S.r.l., sono esclusivamente di natura commerciale per la promozione e lo sviluppo dei flussi turistici per riunioni e manifestazioni.

## Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non ha in portafoglio, non ha acquistato e non ha alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie oppure azioni di società controllanti, anche per il tramite di Società Fiduciaria o per interposta persona.

## Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il 1° febbraio scorso abbiamo assunto la gestione dell'Hotel Palace di Como, vicino al nostro albergo Barchetta Excelsior e come questo di categoria 4 stelle.

Le due strutture sono del tutto complementari: sul piano dimensionale, la nostra offerta in questo segmento, che presenta interessanti possibilità di sviluppo, passa da 84 a 184 camere, consentendo di entrare in mercati che erano preclusi al solo Barchetta Excelsior; sul piano del posizionamento commerciale, il centro congressuale del Palace, di buona capienza e ben articolato, come i suoi saloni per la banchettistica, allargano il mix della clientela potenziale, in particolare nei periodi di bassa stagione turistica.

La prossimità dei due alberghi consente inoltre di razionalizzare le loro gestioni.

L'operazione è dunque finalizzata a dare un senso alla nostra attività in questo segmento, facendola diventare una divisione con una propria logica di sviluppo invece che una mera diversificazione e portandola, progressivamente a rappresentare il 20% dei nostri ricavi complessivi anziché l'8% attuale.

## Evoluzione prevedibile della gestione

La stagnazione delle economie Europee, ed in particolare quella del nostro Paese, si evidenzia con la rarefazione della clientela d'affari, individuale o per meeting e congressi, la quale è tradizionalmente preponderante durante la prima fase della stagione, in particolare presso il nostro albergo Villa d'Este, per la sua posizione in un'area altamente industrializzata come la Lombardia.

Dopo la seconda metà del mese di Aprile, il volume delle prenotazioni registrate, dall'estero e per la clientela di turismo, fanno prevedere un andamento sostenuto nella parte centrale della stagione in entrambe le divisioni, quella di lusso e quella quattro stelle.

Nell'attuale congiuntura la clientela diventa maggiormente selettiva, basando le sue scelte più sugli elementi qualitativi che non su quelli del prezzo. Ne consegue il nostro impegno a migliorare i nostri servizi alberghieri, sotto tutti i loro aspetti.

Sul piano della commercializzazione, si sta accelerando il processo di disintermediazione della clientela, la quale tende a fare le sue prenotazioni direttamente e dunque entro un lasso di tempo molto più breve. Questa evoluzione rende più aleatorie le previsioni di attività e richiede una maggiore capacità di adattamento all'evoluzione congiunturale, attraverso l'aumento dell'efficienza interna ed il miglioramento del suo grado di flessibilità.

## Documento Programmatico sulla Sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26 del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si sta adoperando per l'adeguamento delle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni secondo i termini e le modalità ivi indicate.

## Norme di Comportamento con parti correlate

Ai sensi dell'art. n. 2391-bis del Codice Civile il Consiglio di Amministrazione ha approvato specifiche regole che assicurano la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

## Destinazione del risultato d'esercizio

*Signori Azionisti,*

l'esercizio 2004 ha chiuso con un utile netto di € 6.490.438.

La Riserva Legale ha raggiunto il limite del quinto del Capitale Sociale ai sensi dell'art. 2430 del codice civile e non richiede nessun ulteriore stanziamento.

Vi proponiamo la distribuzione di un dividendo di € 0,24 lordo per azione mediante stacco della cedola n. 55, per l'importo complessivo per le 5.953.500 azioni di € 1.428.840.

Vi proponiamo inoltre di trasferire:

- l'importo di € 2.123,33 a Riserva Utili su Cambi ai sensi dell'art. 2426 n. 8-bis del C.C.;
- l'importo residuo di € 5.059.475 a Riserva Straordinaria.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2004:

Utile dell'esercizio	€ 6.490.438
<b>A dividendo</b>	<b>€ 1.428.840</b>
A Riserva utili su cambi	€ 2.123
A Riserva Straordinaria	€ 5.059.475

Con l'approvazione del bilancio 31 dicembre 2004 è venuto a scadere, per compiuto triennio di carica, il Vostro Collegio Sindacale.

In conformità a quanto previsto al punto dell'ordine del giorno Vi invitiamo a nominare il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2005/2006/2007, indicandone il Presidente ed il loro compenso.

\* \* \*

*Signori Azionisti,*

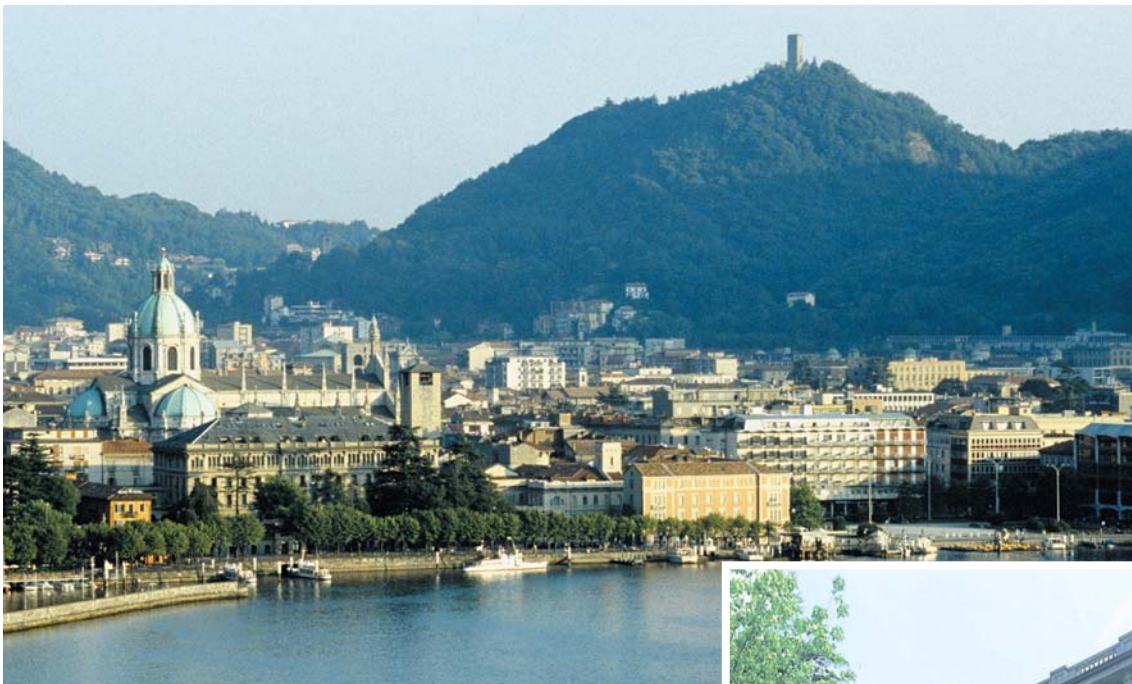
Concludiamo la nostra relazione con un vivo apprezzamento al personale che sostiene con entusiasmo e competenza l'impegno profuso per affermare la reputazione della nostra Società nel mondo del turismo e migliorare le nostre già grandi tradizioni di ospitalità.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

Cernobbio, 5 aprile 2005

Palace  Hotel  
*Centro Congressi*



**PALACE HOTEL - 22100 COMO - Lungo Lario Trieste, 16**  
Tel. 031/303303 - Fax 031/303170  
internet: [www.palacehotel.it](http://www.palacehotel.it) - e-mail: [info@palacehotel.it](mailto:info@palacehotel.it)

**VILLA D'ESTE HOTELS**



# VILLA D'ESTE S.P.A.

Sede in Via Regina, 40 - 22012 Cernobbio (Como) - Capitale Sociale € 3.095.820,00

## Bilancio al 31/12/2004

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Stato patrimoniale attivo	31/12/2004	31/12/2003
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	19.226	44.683
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	70.231	91.939
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	393.152
7) Altre	538.088	34.198
	<hr/>	<hr/>
	627.545	563.972
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	17.190.863	15.426.250
2) Impianti e macchinario	3.039.609	3.476.274
3) Attrezzature industriali e commerciali	67.570	54.192
4) Altri beni	2.130.129	2.460.154
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	176.828	183.174
	<hr/>	<hr/>
	22.604.999	21.600.044
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	-	8.182
b) imprese collegate	352.464	340.464
d) altre imprese	130.754	88.921
	<hr/>	<hr/>
	483.218	437.567
2) Crediti		
d) verso altri		
- oltre 12 mesi	61.556	60.247
	<hr/>	<hr/>
	61.566	60.247
3) Altri titoli	3.992	3.992
	<hr/>	<hr/>
	548.766	501.806
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>23.781.310</b>	<b>22.665.822</b>

<b>C) Attivo circolante</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<i>I. Rimanenze</i>		
4) Prodotti finiti e merci	1.021.584	993.191
	<u>1.021.584</u>	<u>993.191</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	616.007	515.797
- oltre 12 mesi	450	22.806
	<u>616.457</u>	<u>538.603</u>
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	55.601	267.271
	<u>55.601</u>	<u>267.271</u>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	376.673	305.729
- oltre 12 mesi	5.717	-
	<u>382.390</u>	<u>305.729</u>
	<u>1.054.448</u>	<u>1.111.603</u>
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.923.000	923.000
	<u>2.923.000</u>	<u>923.000</u>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	5.816.521	2.050.225
2) Assegni	16.801	8.367
3) Denaro e valori in cassa	4.457	4.027
	<u>5.837.779</u>	<u>2.062.619</u>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>10.836.811</b>	<b>5.090.413</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- disaggio su prestiti	41.633	61.331
- vari	144.282	162.255
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>185.915</b>	<b>223.586</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>34.804.036</b>	<b>27.979.821</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	3.095.820	3.095.820
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	118.076	118.076
<i>IV. Riserva legale</i>	619.164	619.164
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	16.446.646	11.205.284
Riserva per ammort. anticipati art. 67 T.U.	-	2.811.422
Riserva per conversione/arrot. EURO	(2)	(3)
	16.446.644	14.016.703
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	6.490.438	3.680.175
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.770.142</b>	<b>21.529.938</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) Fondi per imposte, anche differite	1.459.586	910.026
3) Altri	58.670	115.114
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.518.256</b>	<b>1.025.140</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto lavoro subord.</b>	<b>1.057.745</b>	<b>942.454</b>
<b>D) Debiti</b>		
6) Acconti		
- entro 12 mesi	320.617	561.956
	320.617	561.956
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	2.058.883	2.076.440
	2.058.883	2.076.440
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	1.393.652	485.868
	1.393.652	485.868
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza		
- entro 12 mesi	279.380	223.115
	279.380	223.115
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	633.733	314.763
	633.733	314.763
<b>Totale debiti</b>	<b>4.686.265</b>	<b>3.662.142</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- aggio sui prestiti	550	-
- vari	771.078	820.147
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>771.628</b>	<b>820.147</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>34.804.036</b>	<b>27.979.821</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
2) Sistema improprio degli impegni	46.961	-
3) Sistema improprio dei rischi	232.453	654.586
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>279.414</b>	<b>654.586</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.325.901	29.419.165
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	952.736	883.053
- contributi in conto esercizio	-	12.095
	<u>952.736</u>	<u>895.148</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>35.278.637</b>	<b>30.314.313</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.930.511	3.502.337
7) Per servizi	8.925.196	7.673.678
8) Per godimento di beni di terzi	1.576.913	1.294.834
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	6.987.821	6.255.629
b) Oneri sociali	2.161.971	1.950.813
c) Trattamento di fine rapporto	456.343	423.893
e) Altri costi	55.869	64.073
	<u>9.662.004</u>	<u>8.694.408</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	216.985	251.253
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.115.452	2.230.259
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	22.302	62.765
	<u>2.354.739</u>	<u>2.544.277</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(28.394)	(79.192)
14) Oneri diversi di gestione	211.653	236.040
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>26.632.622</b>	<b>23.866.382</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>8.646.015</b>	<b>6.447.931</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- altri	73	-
	<u>73</u>	<u>-</u>
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	65.301	2.301
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	154.674	82.968
	<u>219.975</u>	<u>85.269</u>
	220.048	85.269
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	(135.222)	(168.322)
	<u>(135.222)</u>	<u>(168.322)</u>
17-bis) Utili e Perdite su cambi	14.292	22.076
	<u>14.292</u>	<u>22.076</u>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>99.118</b>	<b>(60.977)</b>

<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	(3.613)
	<u>-</u>	<u>(3.613)</u>
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>(3.613)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi:		
- varie	2.393.969	391.403
	<u>2.393.969</u>	<u>391.403</u>
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni	-	(516)
- imposte esercizi precedenti	(141.040)	-
- varie	(890.191)	(107.186)
	<u>(1.031.231)</u>	<u>(107.702)</u>
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>1.362.738</b>	<b>283.701</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>10.107.871</b>	<b>6.667.042</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) Imposte correnti	3.915.994	3.015.722
b) Imposte differite (anticipate)	(298.561)	(28.855)
	<u>3.617.433</u>	<u>2.986.867</u>
<b>23) UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>6.490.438</b>	<b>3.680.175</b>

Cernobbio, 5 aprile 2005

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

## VILLA D'ESTE S.P.A.

### Variazione del capitale circolante al 31/12/2004

Variazione del capitale circolante	31/12/2004	31/12/2003
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.490.438	3.680.175
Ammortamenti dell'esercizio	2.332.437	2.481.512
Accensione mutui medio/lungo termine	-	-
Accantonamento al fondo plus. partecipazioni	-	-
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	(2.276.834)	-
Accantonamenti al TFR	456.343	434.893
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	848.121	-
Trasferimento Riserva rival. partecipazioni a Riserva Straordinaria	-	-
Riserva per arrotondamento Euro	(2)	(3)
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>7.850.503</b>	<b>6.596.577</b>
Diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie	8.182	4.690
Decremento di crediti e altre immobilizzazioni finanziarie a m/l termine	15.328	-
Decremento ratei attivi e incremento ratei passivi m/l termine	462	-
<b>Totale fonti</b>	<b>7.874.475</b>	<b>6.601.267</b>
<b>IMPIEGHI</b>		
Incremento delle immobilizzazioni:		
- immateriali	280.557	490.152
- materiali	843.572	1.637.171
- finanziari	53.833	2.359
Utilizzo Fondo Rischi	355.005	42.855
Utilizzo Riserve Rival. Partecipazione	-	-
Dividendi distribuiti	1.250.235	1.250.235
Decremento per TFR personale	341.052	360.916
Incremento ratei attivi e decremento ratei passivi m/l termine	32.096	-
<b>Totale impieghi</b>	<b>3.156.350</b>	<b>3.783.688</b>
<b>VARIAZIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>4.718.125</b>	<b>2.817.579</b>
<b>VARIAZIONE NEI COMPONENTI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		
	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
<b>Attività a breve</b>		
Rimanenze	28.393	79.192
Crediti esigibili entro 12 mesi	(40.516)	(380.764)
Disponibilità liquide	5.775.160	390.351
Ratei e risconti attivi a breve	(69.769)	66.298
<b>Totale variazione attività</b>	<b>5.693.268</b>	<b>155.077</b>
<b>Passività a breve</b>		
Debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	1.024.123	(2.618.679)
Ratei e risconti passivi a breve	(48.980)	(43.823)
<b>Totale variazione passività</b>	<b>975.143</b>	<b>(2.662.502)</b>
<b>Variazioni nei componenti del capitale circolante netto</b>	<b>4.718.125</b>	<b>2.817.579</b>



# HOTEL BARCHETTA EXCELSIOR - COMO

22100 COMO - PIAZZA CAVOUR 1 - TEL. 031 3221 - FAX 031 302622  
INTERNET SITE: <http://www.villadeste.it> - E-MAIL: [info2@hotelbarchetta.com](mailto:info2@hotelbarchetta.com)

## VILLA D'ESTE S.P.A.

Sede in Via Regina, 40 - 22012 Cernobbio (Como) - Capitale sociale € 3.095.820,00

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2004

#### Premessa

##### **Attività svolte**

La società opera nel settore turistico alberghiero e della ristorazione.

La società rientra nella categoria degli "emittenti strumenti finanziari diffusi fra il pubblico in misura rilevante" stabilita dall'art. 116 del Dlgs. 58/1998 e dal Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modificazioni.

I requisiti richiesti dalla normativa CONSOB per rientrare in tale categoria sono:

- un numero di soci superiore a 200 che detengano complessivamente una percentuale di capitale sociale pari almeno al 5%;
- l'obbligo di redazione del bilancio ordinario ai sensi dell'art. 2435-bis, 1° c. del codice civile.

##### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Nel corso del 2004 sono iniziate le trattative per acquisire la gestione dell'Hotel Palace in Como, contratto poi conclusosi il giorno 1 febbraio 2005. Questa nuova operazione va a rafforzare l'attività nel settore 4 stelle. L'Hotel Palace, adiacente all'Hotel Barchetta Excelsior, già gestito da Villa d'Este, ha una struttura composta da 100 camere e da un centro congressuale con 5 sale con una capienza complessiva di 450 partecipanti.

#### Criteri di formazione

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

Nella trasformazione dei dati contabili (espressi in centesimi di euro) in dati di bilancio (espressi in unità di euro), si è scelto di adottare la tecnica dell'arrotondamento, anziché quella del troncamento all'unità. I risultati differenziali extra-contabili generati con l'arrotondamento dei valori di conto economico sono stati allocati tra i proventi e gli oneri straordinari, mentre quelli originatisi dall'arrotondamento di poste dello stato patrimoniale sono allocati in una posta rettificativa del patrimonio netto denominata "Riserva per arrotondamento Euro".

#### Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2004 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal D.L. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.



Per i criteri di redazione non richiamati dalle norme del Codice Civile si è fatto riferimento ai principi contabili statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare i costi e ricavi esposti nel Conto Economico sono classificati secondo il documento interpretativo del Principio Contabile n. 12 ed è stato applicato il principio relativo al trattamento contabile delle imposte sul reddito.

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

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

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

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

#### **Note ai prospetti contabili.**

La Riforma della disciplina delle Società di capitali introdotta dal D.Lgs. 17/2003, n. 6, ha introdotto modifiche ai criteri di redazione del bilancio di esercizio. In apposita sezione della presente nota integrativa sono indicate le modifiche apportate con i relativi effetti sullo stato patrimoniale e sul conto economico dell'esercizio 2004 della società.

#### **Modifiche dei criteri contabili.**

##### ***Eliminazione delle interferenze fiscali.***

Le nuove disposizioni non consentono più di effettuare in bilancio rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie. In relazione a ciò, si è proceduto al "disinquinamento" dei valori di bilancio al 1 gennaio 2004 dalle rettifiche di valore e degli accantonamenti di questa natura effettuati in esercizi precedenti risultanti dalla nota integrativa nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2003.

#### **Immobilizzazioni**

##### ***Immateriali***

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto, di ampliamento e di pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

Il costo sostenuto per la tutela dei marchi è ammortizzato in cinque esercizi.

Le licenze d'uso dei software utilizzati sono ammortizzate in tre esercizi.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione.

### **Materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le spese di manutenzione straordinarie rivolte alla ristrutturazione e ammodernamento sono state capitalizzate sul valore del cespite considerando che sono intese manutenzioni straordinarie quelle che si traducono in un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività, e/o di vita utile del bene.

Le spese effettuate che non hanno prodotto i predetti effetti sono state considerate manutenzioni ordinarie e conseguentemente spese in conto economico.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle sottoelencate aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Fabbricati:	3 %
- Impianti generici:	8 %
- Impianti specifici:	12 %
- Attrezzature varie (porcellane, stoviglie, cristalleria)	25 %
- Attrezzatura varia (tovagliato, biancheria)	40 %
- Macchine ufficio elettriche ed elettroniche	20 %
- Mobili e Arredi	10 %
- Automezzi	25 %

Per i beni di modico valore la cui durata economico-tecnica si esaurisce nello stesso esercizio di acquisto la quota di ammortamento di competenza è pari al costo sostenuto.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi 74/52, 576/75, 72/83. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie. In applicazione delle nuove disposizioni di modifica dei criteri contabili la società ha provveduto a disinquinare i conti relativi alle immobilizzazioni materiali degli ammortamenti effettuati in esercizi precedenti il 1996. Secondo l'orientamento della CONSOB, della Banca d'Italia e dell'Organismo Italiano di Contabilità, lo storno delle rettifiche di valore e degli accantonamenti effettuati esclusivamente in applicazione di norme tributarie, che ammonta ad € 2.277 mila, è imputato tra i proventi straordinari. Gli effetti di tale operazione sono evidenziati in apposita sezione della nota integrativa.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

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

**Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante stanziamento ad apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

**Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

**Ratei e risconti**

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

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

**Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e merci sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo FIFO.

**Partecipazioni**

Le partecipazioni in bilancio sono iscritte al costo di acquisto e non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

**Titoli**

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato.

**Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

**Fondo T. F. R.**

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati ai dipendenti e degli acconti d'imposta versati all'Erario, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

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

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

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'erogazione, mentre i ricavi per la vendita di prodotti vengono riconosciuti al momento di trasferimento della proprietà.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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

### **Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

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

In particolare, le attività e passività che non costituiscono immobilizzazioni nonché i crediti finanziari immobilizzati sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio. Gli utili e le perdite che derivano dalla conversione dei crediti e dei debiti sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi. Gli utili derivanti dalla valutazione di crediti e debiti a medio e lungo termine sono riconosciuti nell'esercizio in cui diverranno correnti.

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

Per quanto riguarda, invece, le immobilizzazioni in valuta sono iscritte al tasso di cambio al momento del loro acquisto.

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

I rischi relativi a garanzie personali o reali per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine, per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

### **Altre informazioni**

Di seguito vengono illustrate le composizioni, variazioni e movimenti delle voci di bilancio, tenuto conto di quanto segue con riferimento agli articoli 2423 ter, 2424 e 2425 del Codice Civile:

- con riguardo al 2° comma dell'art. 2423 ter si precisa che non si è ritenuto opportuno procedere a disaggregazione di alcuna voce preceduta da numeri arabi e parimenti non si è ravvisata la necessità di effettuare alcun tipo di raggruppamento di tali voci;

- con riguardo al 3° e 4° comma dell'art. 2434 ter si segnala che non si è reso necessario aggiungere alcuna voce a quelle contenute nello schema di bilancio di cui agli articoli 2424 e 2425, né procedere ad adattamenti delle voci già previste in detti schemi;
- con riguardo al 1° comma dell'art. 2424 e dell'art. 2425 si segnala che non sono state evidenziate nello stato patrimoniale e nel conto economico le voci il cui saldo è uguale a zero.

## Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Dirigenti	2	1	1
Impiegati	61	60	1
Operai	195	191	4
Altri	9	4	5
	<b>267</b>	<b>256</b>	<b>11</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore turismo, area alberghi, rinnovato in data 19/07/03 ed è valido sino al 31/12/05.

## ATTIVITÀ

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali e spese pluriennali

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>627.545</b>	563.972	63.573

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2003	Incremento dell'esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2004
Impianto e ampliamento	44.683	10.489	-	(35.946)	<b>19.226</b>
Marchi e brevetti	21.857	3.567	-	(8.547)	<b>16.877</b>
Software e licenze d'uso	70.082	66.088	-	(82.816)	<b>53.354</b>
Immobil. in corso e acconti	393.152	-	(393.152)	-	-
Spese incrementative su beni di terzi	-	490.515	-	(62.989)	<b>427.526</b>
Altri	34.198	103.050	-	(26.686)	<b>110.562</b>
	<b>563.972</b>	<b>673.709</b>	<b>(393.152)</b>	<b>(216.984)</b>	<b>627.545</b>

L'incremento della voce "Spese incrementative su beni di terzi" dell'esercizio si collega in particolare al completamento dei lavori di ristrutturazione presso l'Hotel Barchetta Excelsior in Como, lavori eseguiti in seguito al rinnovo del contratto d'affitto dell'immobile fino all'anno 2012. I costi incrementativi dell'esercizio sono ripartiti in base alla durata residua del contratto sottoscritto.

L'incremento della voce "Software e licenze d'uso" si riferisce all'integrazione

ed aggiornamento dei software gestionali per l'ottimizzazione centralizzata della vendita delle camere dei 3 Hotels e per il calcolo delle previsioni di booking.

L'incremento della voce "spese di impianto e ampliamento" si riferisce alla riprogettazione del sito internet dell'Hotel Barchetta Excelsior.

L'incremento della voce "Altri" si riferisce allo studio e alla creazione della Corporate Image della Società e dei singoli alberghi gestiti dalla stessa.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>22.604.999</b>	21.600.044	1.004.955

Dettaglio variazioni:		
Acquisizione dell'esercizio		919.123
Ammortamenti dell'esercizio		(2.115.451)
G/c delle immobilizzazioni completate		(55.692)
Dismissione cespiti		(77.974)
Diminuzione F.do ammortamento per dismissione cespiti		58.115
Diminuzione F.do per amm.ti anticipati a bilancio ante 1996		2.276.834
<b>Saldo al 31/12/2004</b>		<b>1.004.955</b>

## Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	25.554.335
Rivalutazione monetaria	957.270
Ammortamenti esercizi precedenti	(11.085.355)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>15.426.250</b>
Acquisizione dell'esercizio	249.462
Diminuzione F.do per amm.ti anticipati a bilancio ante 1996	2.276.834
Ammortamenti dell'esercizio	(761.683)
<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>17.190.863</b>

Il valore dei terreni di proprietà della società alla chiusura dell'esercizio 2004 è pari a € 1.399 mila e secondo i principi contabili in vigore non sono oggetto di ammortamento.

Gli effetti del disinquinamento degli ammortamenti anticipati fiscali stanziati in bilancio relativi agli esercizi ante 1996 sono indicati in modo dettagliato nell'apposita sezione della presente nota integrativa.

## Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	15.286.336
Rivalutazione monetaria	465.895
Ammortamenti esercizi precedenti	(12.275.957)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>3.476.274</b>
Acquisizione dell'esercizio	279.377
Dismissione cespiti	(40.549)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	40.460
Ammortamenti dell'esercizio	(715.953)
<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>3.039.609</b>

Questa voce raggruppa impianti generici quali: impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento e condizionamento nonché impianti specifici quali impianti di cucina, ascensori, macchinari e attrezzature per la Spa e lo Sporting Club.

### **Attrezzature industriali e commerciali**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Costo storico	1.837.082
Rivalutazione monetaria	10.108
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.792.998)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>54.192</b>
Acquisizione dell'esercizio	79.939
Ammortamenti dell'esercizio	(66.561)
<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>67.570</b>

Questa voce raggruppa attrezzature quali stoviglieria, posateria, argenteria, biancheria per l'hotel e i ristoranti.

### **Altri beni**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Costo storico	12.090.465
Rivalutazione monetaria	234.426
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.864.737)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>2.460.154</b>
Acquisizione dell'esercizio	260.999
Dismissione cespiti	(37.425)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	17.655
Ammortamenti dell'esercizio	(571.254)
<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>2.130.129</b>

La voce "altri beni" comprende: mobili e arredi, opere d'arte, automezzi e natanti, macchine ufficio elettriche ed elettroniche.

### **Immobilizzazioni in corso e acconti**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Saldo al 31/12/2003	183.174
Acquisizione dell'esercizio	49.346
G/c per immobilizzazioni completate	(55.692)
<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>176.828</b>

### **Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio**

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2004 sulle quali, nel passato, sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica (Leggi del 1952, 1975 e 1983).

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie. Nessuna rivalutazione è stata effettuata ai sensi delle leggi 342/2000 e 350/2003.

Descrizione	Rivalutazione di legge/monetaria	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	957.270		957.270
Impianti specifici e generici	465.895		465.895
Attrezzature	10.108		10.108
Altri beni	234.426		234.426
	<b>1.667.699</b>		<b>1.667.699</b>

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>548.766</b>	501.806	46.960

#### Partecipazioni:

	Saldo al 31/12/2003	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2004
Imprese controllate	8.182	-	(8.182)	-
Imprese collegate	340.464	12.000	-	<b>352.464</b>
Altre imprese	88.921	41.833	-	<b>130.754</b>
	<b>437.567</b>	<b>53.833</b>	<b>(8.182)</b>	<b>483.218</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate.

#### Imprese controllate

La partecipazione in Ristoranti Villa d'Este Srl in liquidazione è stata eliminata a seguito della chiusura definitiva della Società. Dal bilancio di chiusura e del relativo piano di riparto è emerso un credito a favore dell'unico socio Villa d'Este Spa di € 6 mila che è stato inserito nella voce "crediti verso altri oltre dodici mesi".

#### Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
Consorzio C.I.A. Srl	Como	913.000	1.006.715	(56.083)	38,6	352.464

Nel corso del 2004 la partecipazione è aumentata di € 12 mila in seguito alla sottoscrizione dell'aumento di capitale deliberato. La partecipazione nel Consorzio C.I.A. S.r.l. è valutata al costo.

#### Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito in €
Immob. Bosco Montorfano	Milano	2.897.500	2.775.116	(166.833)	1,6	79.886
Hotel Representative AG	Svizzera	\$ 146.198	\$ 2.932.939			50.123
SAGIA Srl	Roma	23.241				201
Kerros Scarl in liquidaz.	Cernobbio					155
Cons.al.co. in liquidaz.	Como	1.549				103
Immobiliare Mercatores	Como	10.850	85.103	15.757		36
Soc. Consortile a r.l.						
Albergatori del Comasco	Como					250



Nel corso del 2004 sono intervenute le seguenti variazioni in aumento:

- Immobiliare Bosco Montorfano Spa - versamento di € 5 mila per prima tranche aumento capitale sociale;
- Hotel Representative Ag - versamento di € 36 mila a seguito di acquisto n. 10 membership point a \$ 5.000 cadauna.

Ai sensi della legge n. 342/2000 e 350/2003 si attesta che non è stata effettuata la rivalutazione delle partecipazioni, le quali sono valutate al costo storico.

### Crediti

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Altri	60.247	4.350	(3.041)	61.556

Si tratta di depositi cauzionali rilasciati a terzi fornitori di beni e di servizi o a Enti Pubblici. I depositi cauzionali sono stati rilasciati a soggetti italiani ad eccezione dell'importo di € 2 mila nei confronti della società Relais & Chateaux.

### Altri titoli

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Titoli a cauzione	3.992	-	-	3.992

Si tratta di titoli di Stato lasciati in deposito all'Agenzia del Demanio per le concessioni demaniali relative all'uso della spiaggia davanti l'albergo Grand Hotel Villa d'Este.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
1.021.584	993.191	28.393

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa. Si tratta di prodotti alimentari e di cantina oltre ai prodotti in vendita presso il negozio "Gift shop".

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
1.054.448	1.111.603	(57.155)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	616.007	450		616.457
Per crediti tributari	55.601			55.601
Crediti verso altri	376.673	5.717		382.390
	1.048.281	6.167	-	1.054.448

La ripartizione dei crediti al 31/12/2004 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Crediti per Area Geografica	V/Clienti	Tributari	V/Altri	Totale
Europa area UE	325.381	55.601	382.390	763.372
Europa area Extra UE	194.750			194.750
USA	84.984			84.984
Asia	11.342			11.342
	616.457	55.601	382.390	1.054.448

### Dettaglio Crediti verso Clienti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	616.007	57.474		673.481
Fondo svalutazione crediti		(57.024)		(57.024)
	<b>616.007</b>	<b>450</b>	<b>-</b>	<b>616.457</b>

La voce crediti verso clienti si riferisce ai crediti collegati all'attività caratteristica della società tra i quali figurano € 57 mila per crediti in contenzioso o di dubbia esigibilità per i quali è stato stanziato un apposito fondo.

### Dettaglio Fondo Svalutazione Crediti

Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
F.do svalutazione crediti ex art. 71 Tuir	3.065		(3.065)	-
F.do svalutazione crediti	67.767	22.301	(33.044)	57.024
	<b>70.832</b>	<b>22.301</b>	<b>(36.109)</b>	<b>57.024</b>

Nel corso dell'esercizio sono state rilevate perdite su crediti accertate per € 36 mila coperte interamente dal fondo svalutazione crediti già in essere al 31/12/2003.

### Dettaglio Crediti Tributari

La voce crediti tributari è composta da:

Entro 12 mesi	55.601
Credito IVA	55.601

L'importo si riferisce al credito Iva in essere al 31/12/04 che sarà utilizzato in compensazione con il debito Iva dell'anno 2005.

### Dettaglio Verso Altri

La voce crediti verso altri è composta da:

Entro 12 mesi	376.673
Credito per rimborso tassa società	7.512
Credito per anticipi a fornitori	171.900
Credito da Comune Bagno a Ripoli	170.903
Credito da assicurazioni	16.093
Altri crediti di minor importo	10.265
Oltre 12 mesi	5.717
Credito da chiusura ex controllata Ristoranti Villa d'Este srl	5.717

### III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>2.923.000</b>	923.000	2.000.000

Al fine di ottimizzare parte della liquidità disponibile sono stati acquistati i seguenti titoli obbligazionari con rating S&P non inferiore a BBB+. I titoli in portafoglio, anche se con scadenze pluriennali, non sono stati inseriti nelle immobilizzazioni finanziarie in quanto è probabile un loro smobilizzo non a lungo termine.

<b>Obbligazioni</b>	<b>Importo</b>
6,5% Germany-14.10.05	923.000
Goldman Sachs 03-21.10.08 Regd/Glb	400.000
Banca Nazionale del Lavoro 04-10.03.11 Senior	400.000
Lehman Brothers Hldg 04-05.04.11	400.000
Banca Pop. Emilia Romagna 02-28.06.12	400.000
Banca Antonveneta 03-23.04.13 Snr Srs	400.000

#### **IV. Disponibilità liquide**

<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>Variazioni</b>
<b>5.837.779</b>	2.062.619	3.775.160

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
Depositi bancari	<b>5.816.521</b>	2.050.225
Assegni in cassa	<b>16.801</b>	8.367
Denaro e altri valori in cassa	<b>4.457</b>	4.027
	<b>5.837.779</b>	<b>2.062.619</b>

Il saldo dei depositi bancari alla data di chiusura dell'esercizio è così suddiviso:

<b>Istituti bancari</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>
Istituto San Paolo IMI	943.694	117.582
Banca Intesa Bci	477.174	201.190
Credito Italiano	77.527	21.106
Banca Nazionale del Lavoro	56.305	17.735
Banca Popolare di Sondrio	2.744.103	917.228
Credito Valtellinese	1.475.696	771.449
Barclays Bank plc	42.022	3.935
	<b>5.816.521</b>	<b>2.050.225</b>

#### **D) Ratei e risconti**

<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>Variazioni</b>
<b>185.915</b>	223.586	(37.671)

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

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Al 31/12/2004 esistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

<b>Disaggi su prestiti</b>	<b>41.633</b>
<b>- Entro 12 mesi</b>	
Disaggio su obbligazioni	29.104
<b>- Oltre 12 mesi</b>	
Disaggio su obbligazioni	12.529

<b>Ratei e risconti vari</b>	<b>144.282</b>
<b>Ratei attivi vari</b>	<b>19.772</b>
- Entro 12 mesi	
Per interessi su Obbligazioni	19.772
<b>Risconti attivi vari</b>	<b>124.510</b>
- Entro 12 mesi	
Consulenze	901
Partecipazione a fiere	5.937
Canoni leasing	5.906
Canoni utenze	7.786
Canoni tv	1.057
Affitti passivi	10.972
Canoni noleggio attrezzatura varia	13.593
Canoni vari di manutenzione	9.375
Pubblicità su giornali e varie	7.479
Quota contributi associazioni di categoria	33.207
Premi Assicurativi	301
Commissioni Fidejussioni e bancarie	1.624
Spese per imposta di registro affitti	417
Interessi swap	3.239
Altri	3.147
- Oltre 12 mesi	
Quota contributi associazioni di categoria	12.344
Canoni leasing	6.737
Canoni vari di manutenzione	488

## Passività

### A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni	
	<b>26.770.142</b>	21.529.938	5.240.204	
Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Capitale	3.095.820	-	-	<b>3.095.820</b>
Riserva da sovrapprezzo azioni	118.076	-	-	<b>118.076</b>
Riserva legale	619.164	-	-	<b>619.164</b>
Riserva straordinaria	11.205.284	5.412.971	(171.609)	<b>16.446.646</b>
Riserva per amm.ti anticipati art. 67 T.U.	2.811.422	171.609	(2.983.031)	-
Riserva per conversione in Euro	(3)	1	-	<b>(2)</b>
Utile dell'esercizio	3.680.175	6.490.438	(3.680.175)	<b>6.490.438</b>
	<b>21.529.938</b>	<b>12.075.019</b>	<b>(6.834.815)</b>	<b>26.770.142</b>

Le variazioni intervenute sul patrimonio netto sono le seguenti:

La riserva straordinaria è stata aumentata di € 5.241 mila quale saldo tra l'imputazione di:

- aumento di € 2.430 mila quale destinazione di parte dell'utile 2003 come da delibera Assemblea del 28 giugno 2004 e di € 374 mila per svincolo di parte riserva per ammortamenti anticipati;
- diminuzione di € 172 mila, importo pari agli ammortamenti anticipati calcolati nella dichiarazione dei redditi;
- aumento di € 2.609 mila in base al combinato disposto della Riforma del Diritto Societario di cui al D.L. n. 6/2003 e all'abrogazione dell'ex art. 67 comma 3 del Tuir che imponeva la costituzione di una specifica riserva in sospensione d'imposta a fronte di ammortamenti anticipati dedotti ai soli fini fiscali.

La Riserva per ammortamenti anticipati si è incrementata di € 172 mila per ammortamenti anticipati 2003 dedotti ai fini fiscali e decrementata di € 373 mila relativi alla prosecuzione dell'ammortamento civilistico di beni già totalmente ammortizzati fiscalmente ed è stata in seguito girata a Riserva Straordinaria per i motivi indicati nel punto precedente.

Nessuna variazione è intervenuta nella Riserva Legale in quanto aveva già raggiunto un quinto del Capitale Sociale, ai sensi dell'art. 2430 del Codice Civile. Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto.

Descrizione	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva sovrapprezzo	Riserva straordinaria	Riserva amm.ti anticipati	Riserva conversione Euro	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente 2002</b>	3.095.820	619.164	118.076	8.011.673	2.786.602	2	4.468.665	<b>19.100.002</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio</i>							(3.218.430)	<b>(3.218.430)</b>
- attribuzione dividendi							(1.250.235)	<b>(1.250.235)</b>
- altre destinazioni				3.218.430				<b>3.218.430</b>
<i>Altre variazioni</i>								-
da delibera approvazione bilancio				(224.079)	224.079			-
da delibera approvazione bilancio				199.259	(199.259)			-
Risultato dell'esercizio precedente						(4)	3.680.175	<b>3.680.171</b>
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente al 31/12/2003</b>	<b>3.095.820</b>	<b>619.164</b>	<b>118.076</b>	<b>11.205.284</b>	<b>2.811.422</b>	<b>(2)</b>	<b>3.680.175</b>	<b>21.529.938</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio</i>							(2.429.940)	<b>(2.429.940)</b>
- attribuzione dividendi							(1.250.235)	<b>(1.250.235)</b>
- altre destinazioni				2.429.940				<b>2.429.940</b>
<i>Altre variazioni</i>								-
da delibera approvazione bilancio				(171.609)	171.609			-
da delibera approvazione bilancio				373.490	(373.490)			-
Riforma diritto societario				2.609.541	(2.609.541)			-
Risultato dell'esercizio corrente							6.490.438	<b>6.490.438</b>
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>3.095.820</b>	<b>619.164</b>	<b>118.076</b>	<b>16.446.646</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>6.490.438</b>	<b>26.770.142</b>

Il capitale sociale è composto da n. 5.953.500 azioni da nominali € 0,52 ed è interamente versato.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazione eff. nei 3 es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazione eff. nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	3.095.820				
<b>Riserve di capitale</b>					
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	118.076	A, B, C	118.076		
Riserva legale	619.164	B			
Altre riserve	16.446.644	A, B, C	16.446.644		
<b>Totale</b>			<b>16.564.720</b>		
Quota non distribuibile			19.226		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>16.545.494</b>		

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

L'importo indicato nella voce "Quota non distribuibile" si riferisce alla:

- quota costi pluriennali ex art. 2426, n. 8-bis del Codice Civile non ancora ammortizzati.

La riserva sovrapprezzo azioni è liberamente distribuibile in quanto ai sensi dell'art. 2431 del C.C. la riserva legale ha raggiunto il 20% del capitale sociale.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari.

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

***Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.***

Riserve	Valore
Riserva rivalutazione ex Legge 74/52 (Capitale sociale)	84.384
Riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975 (Capitale sociale+riserva straordinaria)	266.139
Riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983 (Capitale sociale)	1.401.462
<b>Totale</b>	<b>1.751.985</b>

Quota parte della riserva di rivalutazione ex legge n. 576/1975 pari ad € 7 mila è incorporata nella riserva straordinaria.

L'art. 109 c. 4, lett. b) del TUIR ha introdotto, per impedire la distribuzione di utili che non hanno scontato l'imposizione fiscale, un regime speciale di sospensione d'imposta delle riserve, diverse da quella legale, pari alla quota dei componenti di reddito, dedotti extracontabilmente al netto delle imposte differite, che nel caso specifico si riferiscono ad ammortamenti anticipati. L'importo di tali componenti, alla data di chiusura del bilancio, è pari ad € 2.916 mila.

***Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.***

Riserve	Valore
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076

***Riserve incorporate nel capitale sociale.***

Dette riserve sono state trasferite negli anni ad aumento gratuito del Capitale Sociale. Nel caso di distribuzione concorrono a formare reddito di impresa.

Riserve incorporate nel Capitale Sociale	Valore
Riserva rivalutazione Legge 74/52	84.384
Riserva rivalutazione Legge 576/75	258.822
Riserva rivalutazione Legge 72/83	1.401.462
<b>Totale</b>	<b>1.744.668</b>

## B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni	
	<b>1.518.256</b>	1.025.140	493.116	
Descrizione	31/12/2003	Incrementi	Decrementi	31/12/2004
Per imposte differite	910.026	848.121	(298.561)	<b>1.459.586</b>
Per rischi vari	115.114		(56.444)	<b>58.670</b>
	<b>1.025.140</b>	<b>848.121</b>	<b>(355.005)</b>	<b>1.518.256</b>

Il fondo imposte differite in essere al 31/12/2004 è relativo a passività per imposte differite pari a € 1.460 mila; per la sua composizione si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita esposto nell'ultima parte della presente nota integrativa. Il Fondo si è incrementato nel corso dell'esercizio anche per effetto del disinquinamento dal bilancio degli ammortamenti anticipati stanziati a fondo ammortamento, che hanno generato sopravvenienze passive per imposte differite pari ad € 848 mila.

Il fondo per rischi vari di € 59 mila si riferisce a perdite potenziali su operazioni in corso, la diminuzione di € 56 mila è riferita all'utilizzo del fondo a copertura delle differenze passive su contratto swap.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
1.057.745	942.454	115.291

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	456.343
Decremento per utilizzo nell'esercizio	(338.076)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(2.976)
	<b>115.291</b>

Il decremento di € 338 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività nel corso dell'esercizio in seguito alla chiusura invernale degli alberghi Grand Hotel Villa d'Este e Hotel Villa la Massa.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2004 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva.

### D) Debiti

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
4.686.265	3.662.142	1.024.123

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Acconti da clienti	320.617		320.617
Debiti verso fornitori	2.058.883		2.058.883
Debiti tributari	1.393.652		1.393.652
Debiti verso istituti di previdenza	279.380		279.380
Altri debiti	633.733		633.733
	<b>4.686.265</b>	-	<b>4.686.265</b>

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2004 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Debiti per Area Geografica	Acconti da clienti	V/Fornitori	V/Tributari	V/Istituti previd.	V/altri	Totale
Europa area Cee	162.486	2.017.072	1.393.652	279.380	633.733	4.486.323
Europa area Extra Cee	65.184	36.690				101.874
Stati Uniti e America Sud	68.179	5.121				73.300
Asia e Paesi Arabi	13.982					13.982
Australia	10.786					10.786
	<b>320.617</b>	<b>2.058.883</b>	<b>1.393.652</b>	<b>279.380</b>	<b>633.733</b>	<b>4.686.265</b>

La voce **“Acconti da clienti”** accoglie le caparre confirmatorie ricevute dai clienti dei diversi alberghi e relative all’esercizio successivo.

I **“Debiti verso fornitori”** comprendono anche “fornitori per fatture e note di credito a ricevere” e sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all’ammontare definito con la controparte.

La voce **“Debiti tributari”** rappresenta solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte differite, iscritte nella voce B2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti:

- debiti verso Erario per ritenute operate alla fonte per € 402 mila;
- debiti tributari vari per € 72 mila (per concessioni demaniali, etc.);
- il debito IRES è di € 779 mila ed è il risultato tra il debito per IRES esercizio 2004, pari a € 3.106 mila, al netto di acconti versati nel corso dell’esercizio, per € 2.295 mila e delle ritenute d’acconto subite per € 32 mila;
- il debito IRAP è di € 141 mila. Tale importo è dato dal debito per IRAP esercizio 2004 pari a € 810 mila al netto degli acconti versati nel corso dell’esercizio per € 669 mila.

La voce **“Debiti verso Istituti di previdenza”** comprende i contributi, pagati nel gennaio 2005, relativi alle retribuzioni di dicembre e alla tredicesima mensilità;

Nella voce **“altri debiti”** sono iscritti:

- Debiti verso il personale per ratei ferie non godute, quattordicesima, retribuzione personale direttivo legata al raggiungimento di obiettivi per un totale complessivo di € 316 mila;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 1999 al 2003 per complessivi € 26 mila;
- Debiti verso Compagnie di assicurazione per conguaglio premi 2004 per € 9 mila;
- Debiti verso amministratori per emolumenti pari a € 223 mila;
- Debiti verso servizi bancari e interbancari per carte di credito per € 14 mila;
- Debiti verso clienti per € 41 mila;
- Altri debiti di modesto importo unitario per totali € 5 mila.

## E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
771.628	820.147	(48.519)

Rappresentano le partite di collegamento dell’esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.



I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2004, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

<b>Aggio sui prestiti</b>	<b>550</b>
<b>Entro 12 mesi:</b>	
Aggio su obbligazioni Banca Nazionale del Lavoro	89
<b>Oltre 12 mesi:</b>	
Aggio su obbligazioni Banca Nazionale del Lavoro	461
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>771.078</b>
<b>Ratei passivi vari</b>	
<b>Entro 12 mesi:</b>	
Quota competenza 2005 oneri contratto Swap	14.188
<b>Risconti passivi vari</b>	
<b>Entro 12 mesi:</b>	
Quote associative annuali Sporting Club 2005	715.398
Canoni locazione anticipati e rimborsi spese	24.400
Quote canoni ormeggio	17.092

## Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Sistema improprio degli impegni	46.961	-	46.961
Sistema improprio dei rischi	232.453	654.586	(422.133)
	<b>279.414</b>	<b>654.586</b>	<b>(375.172)</b>

L'importo di € 47 mila si riferisce al debito residuo verso le società di leasing. L'importo di € 232 mila è rappresentato da fidejussioni prestate per nostro conto da Istituti di credito per garanzie a favore della Pubblica Amministrazione e dell'Erario per l'Iva di Gruppo. Nel corso del 2004 sono scadute fidejussioni per Iva di Gruppo per € 422 mila.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>35.278.637</b>	30.314.313	4.964.324

### Ricavi per categoria di attività

Categoria	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
G. H. Villa d'Este - Hotel	18.429.445	15.314.754	3.114.691	20,3
Ristorazione G. Hotel Villa D'Este	8.959.124	7.796.752	1.162.372	14,9
Hotel Villa La Massa	2.562.143	2.081.122	481.021	23,1
Hotel Barchetta Excelsior	2.846.988	2.792.363	54.625	1,9
Proventi attività sussidiarie	1.528.201	1.434.174	94.027	6,6
	<b>34.325.901</b>	<b>29.419.165</b>	<b>4.906.736</b>	<b>16,7</b>
<b>Altri ricavi e proventi</b>				
Proventi Immobiliari	419.188	383.016	36.172	9,4
Servizi addebitati ai dipendenti	64.571	54.950	9.621	17,5
Plusvalenza realizzo cespiti	2.171	1.927	244	12,6
Altri Ricavi e Proventi	466.806	455.255	11.551	2,5
	<b>952.736</b>	<b>895.148</b>	<b>57.588</b>	<b>6,4</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>35.278.637</b>	<b>30.314.313</b>	<b>4.964.324</b>	<b>16,4</b>

Nella voce Proventi attività sussidiarie confluiscono i proventi dello Sporting Club, del negozio Gift Shop Villa d'Este, e del Centro di Benessere.

Nella voce altri ricavi e proventi di totali € 467 mila, tra le voci più significative troviamo: € 383 mila di sponsorizzazioni legate alla manifestazione del Concorso d'Eleganza Villa d'Este ed € 36 mila per utilizzo fondo svalutazione crediti relativamente ai crediti passati a perdita nell'esercizio.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni	
	26.632.622	23.866.382	2.766.240	
Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni	%
Materie prime, sussidiarie e merci	3.930.511	3.502.337	428.174	12,2
Servizi prestati da terzi	8.925.196	7.673.678	1.251.518	16,3
Godimento di beni di terzi	1.576.913	1.294.834	282.079	21,8
Salari e stipendi	6.987.821	6.255.629	732.192	11,7
Oneri sociali	2.161.971	1.950.813	211.158	10,8
Trattamento di fine rapporto	456.343	423.893	32.450	7,7
Altri costi del personale	55.869	64.073	(8.204)	(12,8)
Ammort. Immobilizz. immateriali	216.985	251.253	(34.268)	(13,6)
Ammort. immobilizzazioni materiali	2.115.452	2.230.259	(114.807)	(5,1)
Svalutazioni crediti attivo circolante	22.302	62.765	(40.463)	(64,5)
Variazione rimanenze materie prime	(28.394)	(79.192)	50.798	64,1
Oneri diversi di gestione	211.653	236.040	(24.387)	(10,3)
	26.632.622	23.866.382	2.766.240	11,6

### Costi per materie prime, sussidiarie, e merci

L'acquisto di materie prime è passato da € 3.502 mila a € 3.931 mila. Si è rilevato pertanto un aumento degli acquisti del 12,2%.

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

Totale	3.930.511
<i>Prodotti "food" e "beverage"</i>	2.451.934
<i>Articoli per la rivendita nel "Gift shop"</i>	251.753
<i>Acquisti per beauty farm e sporting</i>	62.361
<i>Generi di monopolio</i>	13.027
<i>Materiali di consumo</i>	362.546
<i>Materiali di manutenzione</i>	92.901
<i>Materiale di pulizia</i>	107.294
<i>Stoviglie, posaterie, e materiali vari</i>	117.831
<i>Depliant, stampati e cancelleria</i>	247.795
<i>Fiori per interno</i>	174.157
<i>Indumenti di lavoro</i>	41.580
<i>Altri acquisti</i>	7.332

### Costi per servizi

L'importo include i servizi e le prestazioni rese da terzi. L'importo 2004 è di € 8.925 mila. Si rileva pertanto un aumento dei costi per servizi del 16,3%.

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

<b>Totale</b>	<b>8.925.196</b>
<i>Costi di manutenzioni</i>	2.575.487
<i>Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)</i>	740.190
<i>Commissioni agenzie di viaggio</i>	1.177.633
<i>Commissioni sugli incassi con carta di credito</i>	539.186
<i>Servizi di vigilanza</i>	138.469
<i>Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti</i>	495.585
<i>Servizi di terzi per manovalanza, facchinaggio, etc.</i>	48.472
<i>Gestione del verde</i>	322.286
<i>Spese telefoniche e postali</i>	163.551
<i>Consulenze diverse e collaborazioni</i>	689.799
<i>Spese legali e notarili</i>	85.995
<i>Emolumenti amministratori e sindaci</i>	593.929
<i>Rimborsi a piè di lista al personale</i>	59.023
<i>Ricerca, addestramento e formazione</i>	52.094
<i>Assicurazioni</i>	176.636
<i>Pubblicità</i>	118.513
<i>Mostre e fiere</i>	136.327
<i>Servizi amministrativi</i>	45.095
<i>Servizi commerciali</i>	472.498
<i>SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli</i>	39.742
<i>Servizi a clienti</i>	125.948
<i>Altri servizi</i>	128.738

Una voce importante è riferita alle consulenze e collaborazioni esterne per totali € 690 mila così dettagliate:

<b>Dettaglio Consulenze diverse e collaborazioni</b>	<b>Importo</b>
Consulenze amministrative/fiscali/tributarie e del lavoro	166.091
Consulenze informatiche	13.185
Consulenze arredamento	14.880
Consulenze tecniche e di manutenzione	82.378
Consulenze generali/diverse	19.577
Consulenze professionali Sporting Club	80.173
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	140.074
Consulenze per organizzazione eventi speciali	136.161
Consulenze direzionali	7.280
Collaborazioni coordinate e continuative	30.000
<b>Totale</b>	<b>689.799</b>

La voce “consulenze artistiche e professionali” si riferisce, principalmente, ai costi per i musicisti e le orchestre ingaggiate per fornire prestazioni musicali durante il periodo di apertura dell'albergo e nelle serate “speciali” (Festival d'estate).

#### **Godimento beni di terzi**

L'importo 2004 è di € 1.577 mila. Si rileva pertanto un aumento dei costi per godimento beni di terzi del 21,8% dovuto in particolare al nuovo canone di locazione dell'Hotel Barchetta oltre che all'incremento dell'attività.

Compongono l'importo: Affitti e locazioni Hotel Barchetta per € 585 mila,

noleggio attrezzature e biancheria per gli alberghi e i ristoranti per € 980 mila e canoni leasing per € 12 mila.

#### **Costi per il personale**

L'importo 2004 è di € 9.662 mila. Si rileva pertanto un aumento dei costi per il personale sul 2003 del 11,1%, dovuto in particolare all'incremento dell'attività. La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, adeguamenti contrattuali, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi nonché i costi vari per il personale. Nella voce "Trattamento di fine rapporto" è stato incluso il costo riferito sia al personale in forza che a quello stagionale.

#### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Gli ammortamenti sono stati calcolati con criteri di sistematicità in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

#### **Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide**

La voce comprende un accantonamento di € 22 mila rispettando i criteri generali di prudenza come già indicato alla voce crediti dell'attivo circolante.

#### **Oneri diversi di gestione**

L'importo 2004 è di € 212 mila. Si rileva pertanto una riduzione dei costi per oneri diversi di gestione del 10,3%.

La voce comprende:

- Imposta ICI per € 64 mila;
- le perdite su crediti pari a € 36 mila trovano riscontro per pari importo nell'utilizzo del fondo;
- erogazioni liberali per € 27 mila;
- minusvalenze realizzo di cespiti per € 7 mila;
- costi e canoni licenze e demanio per € 29 mila;
- costi diversi di gestione di minore importanza per € 49 mila.

### **C) Proventi e oneri finanziari**

	<b>Saldo al 31/12/2004</b>	<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>Variazioni</b>
	<b>99.118</b>	<b>(60.977)</b>	<b>160.095</b>
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>31/12/2003</b>	<b>Variazioni</b>
Da partecipazione	73	-	73
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	65.301	2.301	63.000
Proventi finanziari diversi	154.674	82.968	71.706
(Interessi e altri oneri finanziari)	(135.222)	(168.322)	33.100
Utili (perdite) su cambi	14.292	22.076	(7.784)
	<b>99.118</b>	<b>(60.977)</b>	<b>160.095</b>

Dell'ammontare complessivo degli utili netti risultanti dal conto economico la componente valutativa non realizzata corrisponde ad € 2 mila.

Tale importo sarà iscritto in una riserva non distribuibile fino al momento del successivo realizzo ai sensi dell'art. 2426, n. 8-bis del Codice Civile.

#### **Proventi da partecipazioni**

<b>Descrizione</b>	<b>Controllate</b>	<b>Collegate</b>	<b>Altre</b>	<b>Totale</b>
Proventi da partecipazioni			73	73
	-	-	73	73

### Proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni			65.301	65.301
			<b>65.301</b>	<b>65.301</b>

### Proventi finanziari diversi

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali			96.546	96.546
Altri interessi e proventi			58.128	58.128
			<b>154.674</b>	<b>154.674</b>

Nella voce **altri interessi e proventi** è compreso l'utilizzo del fondo altri rischi vari per l'importo di € 56 mila.

### Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Disaggio su acquisto obbligaz.			34.617	34.617
Interessi vari			1.016	1.016
Spese bancarie e abbuoni			40.713	40.713
Diff. su contratto Swap			56.444	56.444
Perdita per liquidazione			2.432	2.432
			<b>135.222</b>	<b>135.222</b>

La perdita per liquidazione fa riferimento alla chiusura definitiva della ex partecipata Ristoranti Villa d'Este srl in seguito al deposito in CCIAA del bilancio finale di liquidazione e dell'istanza di cancellazione della società dal Registro delle Imprese.

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
-	(3.613)	3.613

## E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>1.362.738</b>	283.701	1.079.037

Descrizione	31/12/2004	31/12/2003	Variazioni
Proventi straordinari	<b>2.393.969</b>	391.403	2.002.566
Oneri straordinari	<b>(1.031.231)</b>	(107.702)	(923.529)
	<b>1.362.738</b>	<b>283.701</b>	<b>1.079.037</b>

### Proventi straordinari

L'importo di € 2.394 mila è sostanzialmente riferito a:

- indennità conseguite a titolo di risarcimento per € 39 mila;
- sopravvenienze attive relative ad esercizi precedenti per € 55 mila, la voce più significativa: € 27 mila per dividendi non riscossi relativi agli esercizi ante 1999;
- sopravvenienze attive per disinquinamento ammortamenti fiscali ante 1996 per € 2.277 mila.

### Oneri straordinari

L'importo di € 1.031 mila è sostanzialmente riferito a:

- € 848 mila per imposte differite (IRES e IRAP) calcolate sugli ammortamenti anticipati fiscali, ante 1996, imputati, in precedenza, in aumento del fondo ammortamento civilistico e oggetto di disinquinamento fiscale nel

presente bilancio di esercizio. In apposita sezione della presente nota integrativa viene fornita indicazione dell'effetto del disinquinamento sul risultato di esercizio.

- € 137 mila in seguito ad accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate, sede di Como per l'esercizio 2002, nell'ambito dei controlli biennali a cui è soggetta per legge la società ai sensi dell'art. 42 della L. 388/2000, sono state effettuate riprese fiscali per una differente interpretazione del criterio di ammortamento eseguito negli esercizi 1998/1999 rispetto a quello stabilito, con ripercussione anche sugli esercizi 2000/2001/2002. L'accertamento è stato chiuso nel corso dell'anno 2004 con il pagamento delle maggiori imposte accertate, oltre a sanzioni e interessi di legge. Rimane pertanto definita la posizione fiscale sino a tutto l'esercizio 2002 in relazione alle suddette riprese.

## Imposte sul reddito d'esercizio

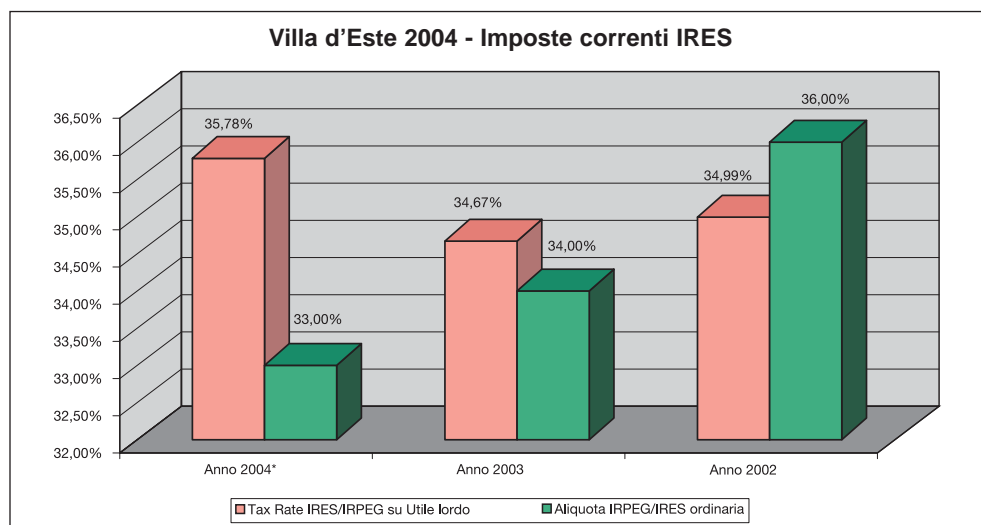
	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
	<b>3.617.433</b>	2.986.867	630.566
Imposte	Saldo al 31/12/2004	Saldo al 31/12/2003	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>3.915.994</b>	<b>3.015.722</b>	<b>900.272</b>
IRES	3.105.608	2.339.103	766.505
IRAP	810.386	676.619	133.767
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(298.561)</b>	<b>(28.855)</b>	<b>(269.706)</b>
	<b>3.617.433</b>	<b>2.986.867</b>	<b>630.566</b>

Nel seguente prospetto sono evidenziate le imposte di competenza della società negli ultimi tre esercizi (correnti+imposte differite):

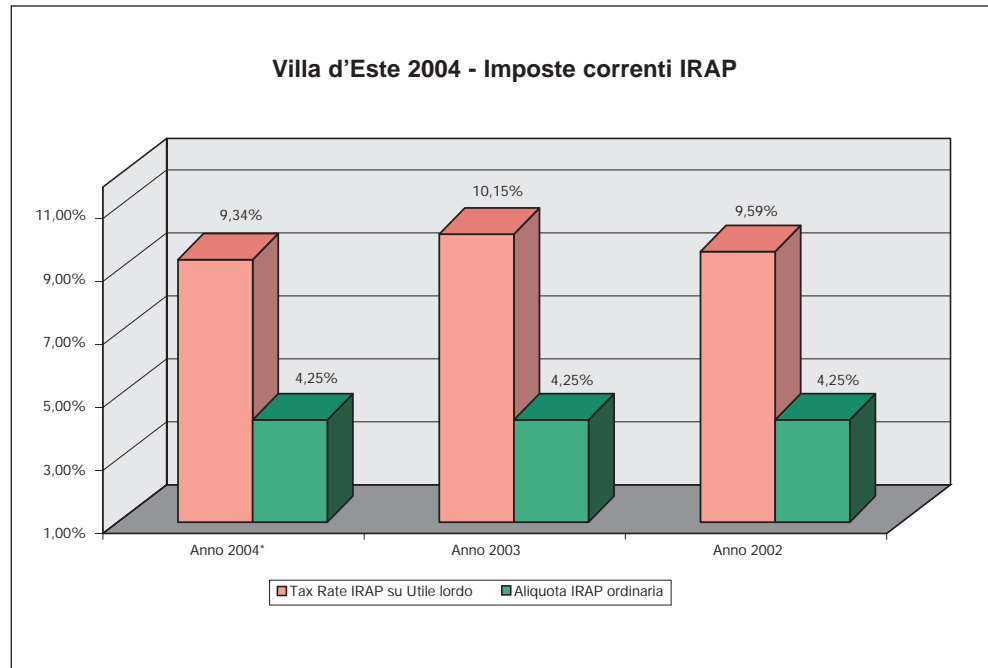
Descrizione	Anno 2004*	%	Anno 2003	%	Anno 2002	%
Totale imposte (correnti+differite)	<b>3.617.433</b>	41,68	2.986.867	44,80	3.279.807	42,70
Utile netto	<b>5.061.725</b>	58,32	3.680.175	55,20	4.400.792	57,30
<b>Utile lordo</b>	<b>8.679.158</b>	<b>100</b>	<b>6.667.042</b>	<b>100</b>	<b>7.680.599</b>	<b>100</b>

\* dati calcolati senza considerare l'effetto del disinquinamento del bilancio dei valori fiscali.

Le imposte correnti versate dalla società all'Amministrazione Finanziaria e l'incidenza delle stesse sull'utile lordo realizzato sono evidenziate nei seguenti grafici:

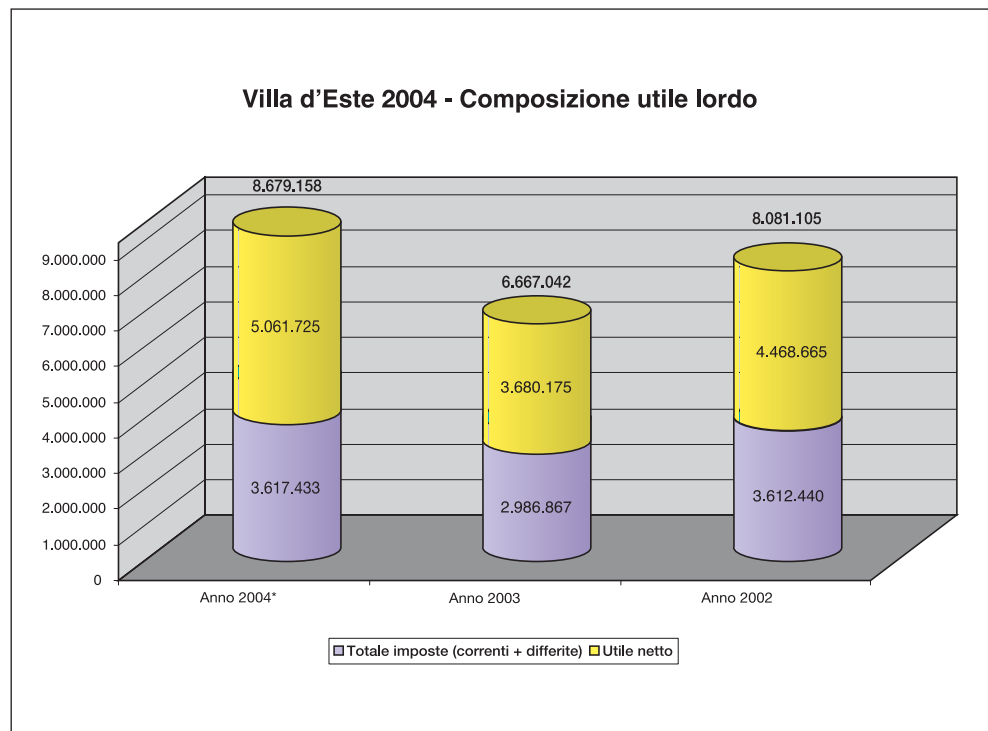


\* dati calcolati senza considerare l'effetto del disinquinamento del bilancio dei valori fiscali.

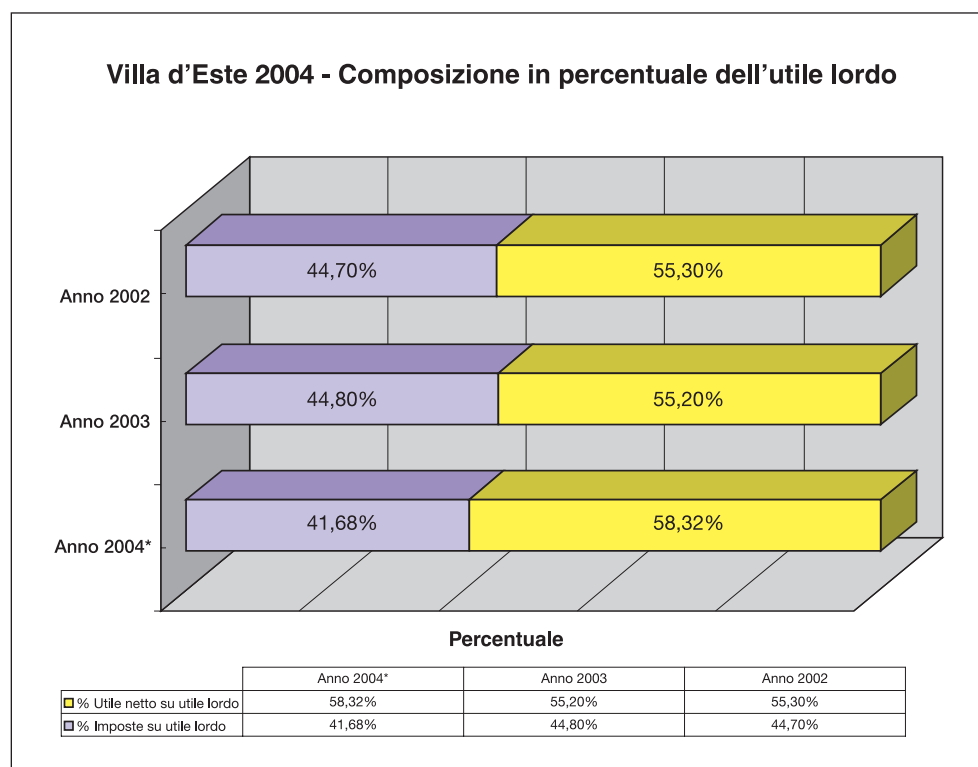


\* dati calcolati senza considerare l'effetto del disinquinamento del bilancio dei valori fiscali.

Nei seguenti grafici viene evidenziata la composizione dell'utile lordo, sia in termini assoluti che in valore percentuale, realizzato negli ultimi tre esercizi.



\* dati calcolati senza considerare l'effetto del disinquinamento del bilancio dei valori fiscali.



\* dati calcolati senza considerare l'effetto del disinquinamento del bilancio dei valori fiscali.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

#### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	10.107.871	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	33	<b>3.335.597</b>
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	(2.414.667)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	304.510	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	258.176	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	1.155.043	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>9.410.933</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		<b>3.105.608</b>

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	18.330.321	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	958.768	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(36.106)	
	19.252.983	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	4,25	<b>818.252</b>
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>	(185.084)	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>19.067.899</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>810.386</b>

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.



### Fiscalità differita/anticipata

La fiscalità differita viene espressa dalla diminuzione del fondo imposte differite per l'importo di € 299 mila e dall'aumento di € 848 mila per effetto del disinquinamento fiscale dei dati di bilancio.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

Descrizione	Esercizio 31/12/2004		Esercizio 31/12/2003	
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES+IRAP	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale IRES+IRAP
<b>Imposte anticipate:</b>				
Svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni finanziarie	(5.452)	(1.799)	(7.816)	(2.579)
Compensi amministratori non corrisposti	(222.950)	(73.574)		
Invim straordinaria			(11.333)	(4.222)
Svalutazione crediti	(53.657)	(17.707)	(67.767)	(22.363)
Acc.to fondo rischi	(25.823)	(8.522)	(25.823)	(8.522)
Spese certificazione	(30.000)	(11.175)	(30.000)	(11.175)
Ammortamento Imm. immateriali	(30.234)	(11.262)	(59.819)	(22.283)
Ammortamento Imm. materiali	(335.909)	(125.126)	-	-
Spese di rappresentanza	(64.495)	(24.024)	(46.202)	(17.210)
<i>Totale imposte anticipate</i>	<i>(768.520)</i>	<i>(273.189)</i>	<i>(248.760)</i>	<i>(88.353)</i>
<b>Imposte differite:</b>				
Ammortamenti anticipati	2.370.664	883.072	2.673.844	996.007
Plusvalenza vendita cespiti	4.246	1.582	6.369	2.372
Disinquinamento bilancio da effetti fiscali pregressi	2.276.834	848.121		-
<i>Totale imposte differite</i>	<i>4.651.744</i>	<i>1.732.775</i>	<i>2.680.213</i>	<i>998.379</i>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>		<b>1.459.586</b>		<b>910.026</b>
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio				
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente				
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite:</b>				
Perdite fiscali riportabili a nuovo				
<b>Netto</b>		<b>1.459.586</b>		<b>910.026</b>
Importo imputato a conto economico in diminuzione imposte differite		(298.561)		(28.855)

### Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Il venire meno di tale facoltà non è destinato a comportare la perdita del diritto alla deduzione dei componenti negativi di reddito essendo stata ammessa la possibilità di dedurre tali componenti in via extracontabile ai sensi dell'articolo 109, comma 4, lettera b), del T.U.I.R. come riformulato dal decreto legislativo n. 344/2003 recante la riforma del sistema fiscale statale.

Poiché il decreto legislativo n. 6/2003 non prevede alcuna disciplina transitoria per le rettifiche di valore e agli accantonamenti imputati a conto economico esclusivamente in applicazione di norme tributarie prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto societario e avendo la società effettuato negli esercizi precedenti accantonamenti e rettifiche di valore privi di giustificazione civilistica attraverso l'esplicita indicazione in nota integrativa della loro esclusiva valenza fiscale, si è reso necessario procedere al loro storno rilevando i relativi effetti. Ai sensi del documento OIC 1 I PRINCIPALI EFFETTI DELLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO SULLA REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO che rimanda al principio contabile n. 29, gli effetti pregressi del disinquinamento sono stati imputati a Conto Economico a una specifica voce delle componenti straordinarie.

Le interferenze fiscali eliminate sono relative agli ammortamenti anticipati sui beni immobili della società determinati ai fini fiscali nei periodi d'imposta precedenti l'esercizio 1996, a partire dal quale gli ammortamenti anticipati sono stati calcolati ai soli fini fiscali, vincolando per pari importo in una riserva di patrimonio netto la quota corrispondente dell'utile di esercizio.

<b>Ammortamenti immobili eccedenti</b>		
- saldo residuo all'inizio dell'esercizio precedente		€ 2.276.834
imposte differite correlate	€ 848.121	
- saldo residuo all'inizio dell'esercizio corrente		€ 2.276.834
imposte differite correlate	€ 848.121	

Gli effetti complessivi del disinquinamento possono essere riassunti nel seguente prospetto

	31/12/2004	31/12/2003	
	risultato d'esercizio	risultato d'esercizio	patrimonio netto
<b>Risultati prima del disinquinamento</b>	<b>5.061.725</b>	<b>3.680.175</b>	<b>21.169.764</b>
<i>Interferenze fiscali, al lordo delle imposte differite:</i>			
1. Ammortamenti eccedenti da disinquinamento	2.276.834		2.276.834
Totale interferenze lorde	2.276.834		2.276.834
Imposte differite correlate	848.121		848.121
Totale interferenze, al netto delle imposte differite	1.428.713		1.428.713
<b>Risultati dopo il disinquinamento</b>	<b>6.490.438</b>	<b>3.680.175</b>	<b>22.598.477</b>

Gli importi indicati nel prospetto relativo all'esercizio 2004 si riferiscono all'effetto economico realizzatosi nell'esercizio per il disinquinamento fiscale del bilancio dagli ammortamenti anticipati sugli immobili di proprietà della società.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

La società ha in essere n. 02 contratti di locazione finanziaria relativi a n. 02 autovetture date in uso promiscuo a due dirigenti per i quali non è significativo fornire le informazioni sugli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio cosiddetto patrimoniale dell'addebito al Conto Economico dei canoni corrisposti.

### **Altre informazioni**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale.

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	551.330
Collegio sindacale	42.599

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

Cernobbio, 5 aprile 2005

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
Cav. Del Lavoro Loris FONTANA



## VILLA D'ESTE S.P.A.

Sede in Via Regina, 40 - 22012 Cernobbio (Como) - Capitale Sociale € 3.095.820,00

### **Relazione dei Sindaci sul Bilancio al 31/12/2004 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

*Signori Azionisti,*

nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2004 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare:

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato all'assemblea ordinaria e straordinaria dei Soci del 28 giugno 2004, e a tutte le adunanze del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme legislative e statutarie che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le operazioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo altresì ottenuto dagli Amministratori esaurienti informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

Abbiamo avuto riunioni ed opportuni contatti con il soggetto incaricato del controllo contabile e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato del controllo contabile, e l'esame dei documenti aziendali.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.

Non sono pervenute denunce ex articolo 2408 del Codice Civile.

Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, come da noi accertato, sulla corretta applicazione dei criteri di valutazione.

In particolare osserviamo che nel bilancio sono state eliminate le rettifiche di valore e gli accantonamenti effettuati esclusivamente in applicazione di norme tributarie. Questa operazione di disinquinamento del bilancio dalle interferenze fiscali ha influenzato l'utile netto di bilancio che risulta quindi incrementato di € 1.428.713.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2426 c.c., punto 5, abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 19.226.

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di controllo contabile, risultanze contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, proponiamo all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2004, così come redatto dagli Amministratori.

Cernobbio, 12 aprile 2005

#### **I Sindaci**

(Dr. Luciano Dallù)

(Dr. Alberto Botta)

(Dr. Pietro Angelo Pallini)



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2409-TER  
DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 116 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58**

Agli Azionisti della  
VILLA D'ESTE SpA

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della VILLA D'ESTE SpA chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della VILLA D'ESTE SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 11 giugno 2004.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della VILLA D'ESTE SpA al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

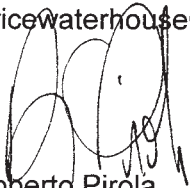


4 Ai soli fini informativi, desideriamo evidenziare quanto segue:

In ottemperanza al DLgs 17 gennaio 2003 n° 6, recante la riforma del diritto societario, la società ha provveduto all'eliminazione delle interferenze fiscali relative ai fondi ammortamenti anticipati esistenti al 1° gennaio 2004. Gli effetti derivanti dal disinquinamento di tali interferenze sono illustrati nella nota integrativa.

Milano, 12 aprile 2005

PricewaterhouseCoopers SpA

  
Roberto Pirola  
(Revisore contabile)

# AWARDS

2004	<p>Condé Nast Traveler Travel &amp; Leisure</p> <p>Niagara University</p> <p>Prix Villégiature/France Departures</p> <p>Harpers Abroad The Ultimate Travel Guide</p>	<p>Best Resort in Europe The Villa d'Este Wellness Center first in Europe for value One of the Greatest Hotels in the World Lifetime Hotelier Achievement Award given to Dr. Jean-Marc Droulers Best Resort in Europe 2004 N. 1 Luxury Resorts Readers' Favorites</p> <p>Best Lakeside residence</p>
2003	<p>Harpers &amp; Queen Travel &amp; Leisure</p> <p>Departures Andrew Harper's Hideaway Report Condé Nast Traveler</p>	<p>The best lakeside residence The Greatest Hotels in the World N. 2 in Italy N. 3 Country Hotels N. 3 Top International Resort Hotels N. 2 of the Italian Best Resort</p>
2002	<p>Forbes &amp; Andrew Harper's Hideaway Report Condé Nast Traveler</p> <p>Travel &amp; Leisure</p>	<p>N. 2 of the World Top International Resort Hotels Ranked amongst the World's best Places to stay N. 5 for Best Service in Europe</p>
2001	<p>Condé Nast Traveler Andrew Harper's Hideaway Report</p>	<p>N. 2 for Best Resort in Europe N. 2 International Resort Hotel</p>
2000	<p>Gourmet Magazine Travel &amp; Leisure Hideaway Report</p>	<p>Best for Grand Ambience N. 1 in Europe for Best Service N. 1 International Resort Hotels</p>
1999	<p>Gourmet Magazine</p> <p>Andrew Harpers' Hideaway Report Travel &amp; Leisure Condé Nast Traveler</p>	<p>Rooms at the Top The Top 10 Hotels around the World N. 4 for Design/Architecture N. 3 for Restaurant Dining N. 4 for Pool N. 2 for Romance (Winner in Italy) N. 2 - Top 20 International Resort Hotels Ranked amongst the World's Best Hotels Readers' Choice Awards N. 3 Top Resorts</p>
1998	<p>Gourmet Magazine</p> <p>Travel &amp; Leisure Travel &amp; Leisure Travel &amp; Leisure</p> <p>Travel &amp; Leisure Travel &amp; Leisure</p> <p>Condé Nast Traveler</p>	<p>Ranked among the Top 10 Hotels around the world Top 100 Hotels in the World - 2nd place Hotels by Region - 2nd place The Most Luxurious Hotels in the World 1st place in Italy World best service in Europe - 5th place Pools with a view around the World 6th place Top 10 European Resorts - 8th place</p>
1997	<p>Condé Nast Traveler Gourmet Magazine Travel &amp; Leisure</p>	<p>Top 10 Foreign Resorts - 2nd place Top Hotels of Italy - 1st place European Top Hotels - 1st place</p>
1996	<p>Condé Nast Traveler Condé Nast Traveler</p>	<p>Top 20 Foreign Resorts - 1st place Top 100 Hotels - 1st place</p>





