

# BILANCIO DI ESERCIZIO

---

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

*Denominazione:* AQUARDENS SPA

*Sede:* VIA VALPOLICELLA 63 SANTA LUCIA - 37026  
PESCANTINA (VR)

*Capitale sociale:* 36.500.259

*Capitale sociale interamente versato:* si

*Codice CCIAA:* VR

*Partita IVA:* 03784080230

*Codice fiscale:* 03784080230

*Numero REA:* 000000365209

*Forma giuridica:* Società per azioni

*Settore di attività prevalente (ATECO):* 960420

*Società in liquidazione:* no

*Società con socio unico:* no

*Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento:* no

*Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:*

*Appartenenza a un gruppo:* no

*Denominazione della società capogruppo:*

*Paese della capogruppo:*

*Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:*

---

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	141.616	211.978
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	53.521	81.703
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	24.103	23.410
6) immobilizzazioni in corso e acconti	71.525	110.885
7) altre	42.225	47.059
Totale immobilizzazioni immateriali	332.990	475.035
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	45.000.659	45.679.819
2) impianti e macchinario	4.944.304	5.234.232
3) attrezzature industriali e commerciali	586.101	592.517
4) altri beni	1.026.275	882.962
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.585.266	126.393
Totale immobilizzazioni materiali	53.142.605	52.515.923
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	148	148
Totale crediti verso altri	148	148
Totale crediti	148	148
Totale immobilizzazioni finanziarie	148	148
Totale immobilizzazioni (B)	53.475.743	52.991.106
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	43.398	40.203
Totale rimanenze	43.398	40.203
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	612.388	419.719
Totale crediti verso clienti	612.388	419.719
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.436	3.166
Totale crediti tributari	12.436	3.166
5-ter) imposte anticipate	477.964	821.095
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.367	80.164
Totale crediti verso altri	10.367	80.164
Totale crediti	1.113.155	1.324.144
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		

	31-12-2017	31-12-2016
6) altri titoli	2.000.000	2.000.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.000.000	2.000.000
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	7.325.560	2.219.743
3) danaro e valori in cassa	182.359	113.032
Totale disponibilità liquide	7.507.919	2.332.775
Totale attivo circolante (C)	10.664.472	5.697.122
<b>D) Ratei e risconti</b>	241.145	373.791
<b>Totale attivo</b>	<b>64.381.360</b>	<b>59.062.019</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	31.599.501	31.599.501
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	443.726	443.726
IV - Riserva legale	344	344
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	6.521	6.521
Varie altre riserve	0	(2)
Totale altre riserve	6.521	6.519
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(117.499)	(164.376)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.346.146)	(4.591.495)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.484.922	1.245.350
Totale patrimonio netto	30.071.369	28.539.569
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	117.499	164.376
4) altri	452.707	255.445
Totale fondi per rischi ed oneri	570.206	419.821
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	192.108	154.251
<b>D) Debiti</b>		
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.960.886	4.960.886
Totale obbligazioni convertibili	4.960.886	4.960.886
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.073.850	1.096.825
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.635.646	21.367.360
Totale debiti verso banche	25.709.496	22.464.185
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	309	0
Totale acconti	309	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.386.587	2.032.195
Totale debiti verso fornitori	2.386.587	2.032.195
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	113.662	179.887
Totale debiti tributari	113.662	179.887

	31-12-2017	31-12-2016
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	78.872	82.445
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.872	82.445
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	261.362	202.736
Totale altri debiti	261.362	202.736
Totale debiti	33.511.174	29.922.334
<b>E) Ratei e risconti</b>	36.503	26.044
<b>Totale passivo</b>	64.381.360	59.062.019

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.235.170	7.363.952
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.782.753	1.527.882
Totale altri ricavi e proventi	1.782.753	1.527.882
Totale valore della produzione	10.017.923	8.891.834
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	388.310	360.368
7) per servizi	3.405.477	3.141.046
8) per godimento di beni di terzi	314.229	210.545
9) per il personale		
a) salari e stipendi	891.849	988.119
b) oneri sociali	190.470	224.161
c) trattamento di fine rapporto	65.887	63.386
Totale costi per il personale	1.148.206	1.275.666
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	224.418	385.056
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.476.424	1.403.734
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.700.842	1.788.790
12) accantonamenti per rischi	223.447	245.445
14) oneri diversi di gestione	149.361	154.208
Totale costi della produzione	7.329.872	7.176.068
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	2.688.051	1.715.766
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	31.558	16.863
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10.261	7.643
Totale proventi diversi dai precedenti	10.261	7.643
Totale altri proventi finanziari	41.819	24.506

	31-12-2017	31-12-2016
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	768.784	799.471
Totale interessi e altri oneri finanziari	768.784	799.471
17-bis) utili e perdite su cambi	(173)	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(727.138)	(774.965)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>1.960.913</b>	<b>940.801</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	501.634	90.572
imposte differite e anticipate	(25.643)	(395.121)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	475.991	(304.549)
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.484.922</b>	<b>1.245.350</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.484.922	1.245.350
Imposte sul reddito	475.991	(304.549)
Interessi passivi/(attivi)	727.138	774.965
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.344.920	2.110.887
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	289.333	308.831
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.700.842	1.788.790
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	343.131	(395.121)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.333.306	1.702.500
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.678.226	3.813.387
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.195)	9.749
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(192.669)	(164.954)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	354.392	(2.765)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	132.646	272.077
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	10.459	(68.612)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	49.665	(13.947)
Totale variazioni del capitale circolante netto	351.298	31.548
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.029.524	3.844.935
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(727.138)	(774.965)

	31-12-2017	31-12-2016
(Imposte sul reddito pagate)	(132.860)	(90.572)
Altri incassi/(pagamenti)	(54.214)	(42.359)
Totale altre rettifiche	(914.212)	(907.896)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.115.312	2.937.039
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.103.106)	(1.060.149)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(82.373)	(134.695)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(2.000.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.185.479)	(3.194.844)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	977.025	593.668
Accensione finanziamenti	2.268.286	(1.095.598)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.245.311	(501.930)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.175.144	(759.735)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.219.743	3.043.928
Danaro e valori in cassa	113.032	48.582
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.332.775	3.092.510
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.325.560	2.219.743
Danaro e valori in cassa	182.359	113.032
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.507.919	2.332.775

## **Nota integrativa, parte iniziale**

### **PREMESSA**

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

Stato patrimoniale;

Conto economico;

Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al **31 dicembre 2017** corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile, così come modificati dal D.Lgs. n. 139/2015.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.:

lo **stato patrimoniale** e il **conto economico** sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento. La quadratura dei prospetti di bilancio è stata assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una apposita riserva di patrimonio netto; i dati della **nota integrativa** sono espressi in migliaia di euro.

In particolare:

la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;

i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;

i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

Si precisa inoltre che:

ai sensi del disposto dell'art. 2423 ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;

la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nel precedente esercizio. I valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento; non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge; la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute da numeri arabi; non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

## **ATTIVITA' SVOLTA**

Aquardens, il Parco Termale più grande d'Italia, è stato progettato e realizzato per sfruttare le caratteristiche e le potenzialità terapeutiche dell'acqua minerale naturale che sgorga ad oltre 45° dai pozzi.

Aquardens svolge attività tipica di uno stabilimento termale, essendo autorizzata da apposita concessione rilasciata dal Ministero della Salute per la balneoterapia. Nel corso del 2016 è stata svolta anche l'attività poliambulatoriale sanitaria.

Aquardens è stata inizialmente ideata come un modello di business diviso in cinque importanti aree strategiche collegate funzionalmente, che sono:

- *Parco Termale*
- *Spa Lounge*
- *Ristorazione*
- *Area Beauty (Aquadivina)*
- *Aqua Medical*

Tutte le aree sono state inizialmente ipotizzate a gestione diretta con un responsabile ed un organico dedicati specificatamente. Successivamente, nel corso dell'anno 2014, il management, allo scopo concentrare l'attenzione e le energie sul "*core business*" rappresentato dall'acqua del Parco Termale, ha deciso di concedere in locazione i rami d'azienda "Ristorazione" e "Aquadivina" a terzi, specialisti dei relativi settori.

In merito al reparto sanitario, lo stesso troverà un suo sviluppo naturale e completo conseguente all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie che contribuiranno a dare un connotato di maggior spessore scientifico alla struttura.

Si evidenzia che con delibera della Giunta Regionale del 29/12/2017 la Regione Veneto ha rilasciato alla nostra società l'accreditamento istituzionale a valere dall'anno 2018 per la balneoterapia, le cure inalatorie, la sordità rinogena, le cure idropiniche e per la riabilitazione motoria.

## **AFFITTI RAMI DI AZIENDA**

A decorrere dal 2014 la società Aquardens, al fine di rendere più efficiente la gestione delle aree di business "*food & beverage*" e "*wellness trattamenti*", ha affittato i relativi rami di azienda ad operatori specializzati del settore, mantenendo in gestione diretta l'attività di *core business* ovvero il Parco Termale. I contratti di locazione sono proseguiti nel corso del 2015 e del 2016 evidenziando buone performance a conferma della correttezza della scelta strategica operata. I contratti hanno una durata di tre anni rinnovabile tacitamente.

Gli atti notarili non prevedono la deroga all'articolo 2561 del Codice Civile, e pertanto a partire dalla data di decorrenza dei contratti di affitto le quote di ammortamento durante la vigenza del contratto vengono rilevate e dedotte dall'affittuario secondo il piano di ammortamento predisposto originariamente dalla concedente. Per completa informativa si evidenzia che le quote di ammortamento di competenza dell'esercizio 2017 ammonterebbero a complessivi € 54.197 per il ramo ristorativo e € 23.835 per il ramo trattamenti estetici.

L'Organo Amministrativo già a decorrere dall'esercizio 2016 ha ritenuto opportuno stanziare un fondo rischi a copertura di un eventuale minor valore dei cespiti appartenenti ai predetti rami di azienda mediante applicazione di una percentuale sul valore degli stessi pari all'aliquota di ammortamento che si sarebbe applicata in caso di ammortamento diretto.

Il conto economico accoglie tra le voci dei ricavi i corrispettivi dell'affitto dei rami d'azienda, determinati da un canone fisso mensile ed un conguaglio stabilito secondo la periodicità definita dal contratto in misura percentuale rispetto ai ricavi realizzati, i riaddebiti dei costi comuni ed i corrispettivi per l'utilizzo dei servizi commerciali.

Per regolare la gestione degli incassi dei clienti della Società Aquardens Spa che usufruiscono dei servizi degli affittuari all'interno del Parco Termale è stato sottoscritto specifico accordo (*Accordo per la prestazione di servizi di vendita e commissione*).

Lo stato patrimoniale accoglie principalmente:

- debiti verso gli affittuari per i corrispettivi riferiti ai servizi incassati da Aquardens per conto dei medesimi così come previsto dall' *Accordo per la prestazione di servizi di vendita e commissione*;
- crediti verso gli stessi per affitti, conguagli nonché riaddebito costi.

Gli affittuari, a garanzia degli adempimenti previsti nei contratti di affitto, hanno rilasciato a favore della nostra Società fidejussioni bancarie per un importo complessivo di € 130.000.

## **Nota integrativa, attivo**

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono quelli previsti dal Codice civile e tengono conto dei principi contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

### **B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte/valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile.

In dettaglio:

I **costi di impianto e ampliamento** sono stati iscritti nell'attivo del bilancio, con il consenso del collegio sindacale, in considerazione della loro utilità pluriennale. L'ammortamento è sostanzialmente calcolato in cinque anni a quote costanti, salvi i casi particolari che verranno specificati di seguito.

Relativamente ai **costi di ricerca e pubblicità** capitalizzati e rilevati in tale voce fino al 31/12/2015, come previsto dai nuovi principi contabili, avendo la medesima natura dei costi di impianto e ampliamento, sono stati riclassificati nella voce **costi di impianto e ampliamento**:

- i **costi di pubblicità** sono stati sostenuti per un'attività promozionale di carattere straordinario e rivolta a promuovere lo start up dell'impresa;
- i **costi di ricerca** sono propedeutici all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni sanitarie e sono relativi a costi sostenuti per la realizzazione degli studi conclusi con esito positivo volti a valutare gli effetti della balneoterapia nel trattamento della psoriasi lieve-moderata e balneoterapia nel trattamento dell'artrite psoriasica.

I **diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno** sono iscritti fra le attività al costo di acquisto. Nel costo di acquisto sono stati computati anche i costi accessori. Il **costo del software** è ammortizzato in 5 esercizi mentre il **costo del sito web e e-commerce** è ammortizzato in 3 esercizi.

I costi per **licenze** e **marchi** sono iscritti al costo di acquisto computando anche i costi accessori e sono ammortizzati sulla base della loro residua possibilità di utilizzazione.

Le **immobilizzazioni immateriali in corso e acconti** sono iscritte al costo di acquisto, computando anche i costi accessori, e non sono ammortizzate.

La voce **altre immobilizzazioni immateriali** comprende i costi di manutenzione straordinaria per lavori eseguiti sul terreno adiacente alla struttura del parco utilizzato in locazione; tali costi sono ammortizzati in base alla durata residua del contratto di locazione (10 anni) o alla loro durata economica se minore. L'area viene utilizzata laddove gli attuali spazi non risultassero adeguati ai flussi di ospiti, garantendo, oltre alla sicurezza pubblica, anche un migliore servizio.

## **B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Per le immobilizzazioni costruite in economia, sono stati capitalizzati tutti i costi direttamente imputabili al prodotto e anche i costi indiretti relativi al periodo di produzione del bene per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Sono stati imputati anche gli oneri finanziari relativi al finanziamento ottenuto per la costruzione del bene, sostenuti durante il periodo di fabbricazione.

Le immobilizzazioni materiali esistenti e funzionanti alla data di chiusura dell'esercizio sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione del singolo cespite e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte della metà.

Le **aliquote di ammortamento** utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

- |  |             |
|--|-------------|
| - fabbricati e costruzioni leggere       | da 3% a 10% |
| - impianti e macchinari                  | da 3% a 20% |
| - attrezzature industriali e commerciali | da 8% a 25% |
| - altri beni                             | da 8% a 40% |

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono prevalentemente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in quanto trattasi per lo più di attrezzatura minuta.

Le immobilizzazioni materiali in corso e gli anticipi a fornitori sono iscritti nell'attivo sulla base del costo sostenuto comprese le spese direttamente imputabili.

## **B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Le immobilizzazioni finanziarie vengono iscritte al valore di costo sostenuto.

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

### **C) I - Rimanenze**

**Materie prime, sussidiarie e di consumo; Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati; Prodotti finiti e merci** (art. 2427, nn. 1 e 4; art. 2426, nn. 9, 10 e 12)

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo e di merci sono iscritte utilizzando il metodo del costo medio ponderato in quanto minore rispetto al valore di mercato.

Le giacenze di magazzino sono relative a prodotti a veloce rigiro e non soggetti, generalmente, a rilevanti variazioni di prezzo. Non ci sono pertanto differenze significative fra i valori esposti ed i costi correnti alla chiusura dell'esercizio.

### **C) II - Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)**

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Non vi sono crediti da valutare al costo ammortizzato avendo gli stessi scadenze ordinarie e pertanto i crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo.

### **C III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desunto dal valore di mercato se minore.

### **C) IV - Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

### **RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)**

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Collegio Sindacale. Costituiscono quote di costi e ricavi comuni a 2 o più esercizi.

### **FONDO RISCHI E ONERI**

I fondi per rischi ed oneri accolgono il valore stimato dei costi da sostenere a copertura di passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio, sono indeterminati l'ammontare o la data di accadimento. Le stime sono determinate sulla base delle

informazioni disponibili alla data di bilancio. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

## **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

## **DEBITI**

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Non vi sono debiti da valutare al costo ammortizzato avendo gli stessi scadenze ordinarie e pertanto i debiti sono iscritti al valore nominale.

## **COSTI E RICAVI**

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Gli oneri e proventi straordinari sono stati riclassificati, secondo quanto previsto dai principi contabili, nelle voci *A Valore della Produzione* e *B Costi della Produzione*.

## **IMPOSTE**

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 quanto ne sussistano i presupposti, le imposte anticipate su perdite fiscali riportabili A nuovo, su interessi passivi rinviabili a futuri esercizi e sull'eccedenza ACE usufruibile nei futuri periodi d'imposta. Le attività per imposte anticipate sono rilevate solo se sussiste la ragionevole certezza del loro recupero tramite gli imponibili fiscali futuri, come previsto dal principio contabile OIC 25.

## Immobilizzazioni

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	1.704.732	189.677	40.721	110.885	47.470	2.104.575
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.492.755	107.974	17.311	-	411	1.618.451
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	-	11.090
<b>Valore di bilancio</b>	211.978	81.703	23.410	110.885	47.059	475.035
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	104.229	12.392	5.114	-	-	121.735
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	174.590	40.574	4.421	-	4.834	224.419
<b>Altre variazioni</b>	-	-	-	(39.360)	-	(39.360)
<b>Totale variazioni</b>	(70.361)	(28.182)	693	(39.360)	(4.834)	(142.044)
<b>Valore di fine esercizio</b>						

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Costo</b>	1.808.961	202.069	45.835	110.885	47.470	2.215.220
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.667.345	148.548	21.732	-	5.245	1.842.870
<b>Valore di bilancio</b>	141.616	53.521	24.103	71.525	42.225	332.990

La variazione della voce *Costi di impianto e ampliamento* accoglie principalmente il costo sostenuto per le attività finalizzate all'ottenimento da parte del Ministero dell'autorizzazione all'impiego dell'acqua minerale termale nella idropinoterapia e nella terapia inalatoria, avendo il Ministero della Salute riconosciuto le proprietà terapeutiche nel corso dell'esercizio (ammortamento in 5 anni).

## **Immobilizzazioni materiali**

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	48.785.501	7.138.072	905.702	1.385.438	126.393	58.662.262
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.105.682	1.903.840	313.185	502.476	-	5.825.183
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	-	321.156

	<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Impianti e macchinario</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>Immobilizzazioni materiali in corso e acconti</b>	<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>
<b>Valore di bilancio</b>	45.679.819	5.234.232	592.517	882.962	126.393	52.515.923
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	98.775	189.045	60.141	338.255	-	686.216
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	2.782	39.203	-	41.985
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	777.935	478.973	63.775	155.739	-	1.476.422
<b>Altre variazioni</b>	-	-	-	-	1.458.873	1.458.873
<b>Totale variazioni</b>	(679.160)	(289.928)	(6.416)	143.313	1.458.873	626.682
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	48.884.276	7.327.117	961.922	1.651.189	1.585.266	60.409.770
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.883.617	2.382.813	375.821	624.914	-	7.267.165
<b>Valore di bilancio</b>	45.000.659	4.944.304	586.101	1.026.275	1.585.266	53.142.605

La voce *terreni e fabbricati* comprende il costo delle aree, la relativa imposta di registro e il costo della realizzazione della struttura termale e oneri finanziari capitalizzati fino al momento di apertura del parco. Si precisa che il costo delle aree è stato contabilizzato separatamente e non è stato ammortizzato.

La voce *impianti e macchinari* comprende investimenti sostenuti per il funzionamento degli impianti dell'intera struttura termale.

La voce *attrezzature industriali e commerciali* comprende investimenti sostenuti per il funzionamento degli impianti dell'intera struttura termale.

La voce *altri beni* comprende macchinari elettronici, hardware server, arredamento, automezzi aziendali e altri beni accessori.

Le variazioni più significative sono relative:

- all'acquisto di arredi e attrezzature per migliorare ed incrementare i servizi offerti all'ospite;
- all'acquisto di attrezzature per garantire il funzionamento della struttura e dei relativi impianti;
- ai costi sostenuti per la realizzazione della struttura permanente di copertura dell'area bambini;
- ai costi sostenuti per l'acquisto di infrastrutture hardware e software per ottimizzare la gestione dei sistemi informatici;
- a manutenzioni straordinarie e migliorie di aree, attrezzature, macchinari ed impianti già esistenti;
- a nuovi impianti legati alla climatizzazione, alla gestione dell'acqua e alla sicurezza degli ospiti.

La voce *Immobilizzazioni materiali in corso e acconti* accoglie gli importi corrisposti all'architetto incaricato dalla Società per individuare ipotesi di sviluppo di aree dedicate ad attività aggiuntive al Parco termale e ipotesi di insediamento di struttura ricettiva complementare, nonché gli importi riferiti a costi sostenuti per i progetti di espansione e sviluppo di aree aggiuntive al Parco termale.

Per completa informativa si evidenzia che sono attive polizze assicurative a copertura di fidejussioni a garanzia di future opere di urbanizzazione.

## **Operazioni di locazione finanziaria**

Sono in essere n. 5 contratti di Leasing. Di seguito vengono evidenziati i valori che si sarebbero esposti in bilancio in caso di contabilizzazione con il "metodo finanziario" in luogo di quello "patrimoniale" effettivamente utilizzato.

Nella voce B8) sono presenti costi per leasing per complessivi € 143.843 dei quali € 6.263 per interessi. In caso di contabilizzazione con il metodo finanziario si sarebbero rilevati ammortamenti per € 89.879 con un'influenza positiva sul risultato economico di € 47.401.

L'importo complessivo del debito residuo per canoni e prezzo di riscatto ammonta a complessivi € 89.394.

	Descrizione	GES - ARREDAMENTI SPOGLIATOI 1037863		GES CONTRATTO 01037867	
		Anno in corso	Anno Precedente	Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	23.505	54.746	10.035	23.373
2)	Oneri finanziari	1.647	2.947	703	1.258
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	196.915	196.915	84.072	84.072
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	23.630	23.630	10.089	10.089
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	129.965	106.335	55.489	45.400
6)	Rettifiche / riprese di valore ±	0	0	0	0
	<b>Valore complessivo netto dei beni locati</b>	66.950	90.580	28.583	38.672
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore netto contabile	0	0	0	0

	Descrizione	ARTE' SOLUZIONI 01037858		TFC ARREDAMENTI 01037905	
		Anno in corso	Anno Precedente	Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	23.625	55.040	19.815	46.151
2)	Oneri finanziari	1.655	2.963	1.388	2.485
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	198.000	198.000	166.000	166.000
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	23.760	23.760	19.920	19.920
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	130.680	106.920	109.560	89.640
6)	Rettifiche / riprese di valore ±	0	0	0	0
	<b>Valore complessivo netto dei beni locati</b>	67.320	91.080	56.440	76.360
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore netto contabile	0	0	0	0

	Descrizione	TCF CONTRATTO 1037861	
		Anno in corso	Anno Precedente
1)	Debito residuo verso il locatore	12.414	28.914
2)	Oneri finanziari	870	1.557
3)	Valore complessivo lordo dei beni locati alla data di chiusura	104.000	104.000
4)	Ammortamenti effettuati nell'esercizio	12.480	12.480
5)	Valore del fondo di ammortamento a fine esercizio	68.640	56.160
6)	Rettifiche / riprese di valore ±	0	0
	<b>Valore complessivo netto dei beni locati</b>	35.360	47.840
7)	Maggior valore netto dei beni riscattati rispetto al valore netto contabile	0	0

	Importo
<b>Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio</b>	748.987
<b>Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio</b>	79.790
<b>Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio</b>	99.695
<b>Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo</b>	20.980

## Immobilizzazioni finanziarie

### **Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	148	148	148
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	148	148	148

La voce è riferita a depositi cauzionali su utenze ed è invariata rispetto all'esercizio precedente.

## Attivo circolante

### Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	40.203	3.195	43.398
<b>Totale rimanenze</b>	<b>40.203</b>	<b>3.195</b>	<b>43.398</b>

Le rimanenze finali sono costituite prevalentemente da prodotti chimici per la sanificazione dell'acqua e beni destinati alla vendita agli Ospiti.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### **Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	419.719	946	612.388	612.388
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	3.166	(90.572)	12.436	12.436
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	821.095	(343.131)	477.964	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	80.164	4.335	10.367	10.367
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.324.144</b>	<b>(428.422)</b>	<b>1.113.155</b>	<b>635.191</b>

La voce *Crediti verso clienti* comprende fatture da emettere per un importo complessivo di Euro 459.292 riferito prevalentemente a fatture da emettere per la vendita di certificati bianchi (Titoli di Efficienza Energetica) e per conguagli sui ricavi di affitto dei rami di azienda ristorazione e wellness di competenza dell'esercizio 2017.

La voce *Crediti tributari* comprende il credito verso l'Erario per ritenute d'acconto subite su interessi attivi bancari.

La voce *Crediti verso altri* comprende anticipi pagati a fornitori.

## Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	2.000.000	0	2.000.000
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>

La variazione è relativa all'investimento di parte della liquidità aziendale in Time Deposit bancari (conti di deposito a durata vincolata) con scadenze a sei mesi.

## Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.219.743	5.105.817	7.325.560
Denaro e altri valori in cassa	113.032	69.327	182.359
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.332.775</b>	<b>5.175.144</b>	<b>7.507.919</b>

## Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	12.330	(6.013)	6.317
Risconti attivi	361.461	(126.633)	234.828
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>373.791</b>	<b>(132.646)</b>	<b>241.145</b>

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

La voce *Ratei attivi* comprende interessi attivi bancari e su Time Deposit di competenza dell'esercizio 2017.

Nella voce *Risconti Attivi* si segnalano tra gli altri importi:

- Canoni Leasing e oneri accessori per € 16.253

- Consulenze legali, notarili e diverse per € 43.355
- Imposte e spese su mutui/finanziamenti per € 69.238
- Spese pubblicitarie per € 44.456
- Premi assicurativi per € 23.387.

## **Nota integrativa, passivo e patrimonio netto**

### **Patrimonio netto**

#### **Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
<b>Capitale</b>	31.599.501	-	-		31.599.501
<b>Riserva da sovrapprezzo delle azioni</b>	443.726	-	-		443.726
<b>Riserva legale</b>	344	-	-		344
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	6.521	-	-		6.521
<b>Varie altre riserve</b>	(2)	-	-		0
<b>Totale altre riserve</b>	6.519	-	-		6.521
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	(164.376)	-	46.877		(117.499)
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(4.591.495)	-	1.245.350		(3.346.146)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	1.245.350	(1.245.350)	-	1.484.922	1.484.922
<b>Totale patrimonio netto</b>	28.539.569	(1.245.350)	1.292.227	1.484.922	30.071.369

## **Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	31.599.501	Capitale	
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	443.726	Capitale	A - B
<b>Riserva legale</b>	344	Utili	A - B
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	6.521	Utili	A - B
<b>Varie altre riserve</b>	0		
<b>Totale altre riserve</b>	6.521		
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	(117.499)	Derivati	
<b>Utili portati a nuovo</b>	(3.346.146)	Risultati esercizio	
<b>Totale</b>	28.586.447		

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

## **Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
<b>Valore di inizio esercizio</b>	(164.376)
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Variazione di fair value (CRV)</b>	62.735

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Variazione di fair value (UNICR)	(15.857)
Valore di fine esercizio	(117.499)

La *Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi* deriva dalla valutazione al *fair value* di derivati di copertura.

A partire dal 2010 è stato sottoscritto un contratto derivato di *Interest rate Swap* con la Cassa di Risparmio del Veneto a parziale copertura dei rischi di tasso sul finanziamento in essere. La naturale scadenza è il 2021.

Tipologia contratto derivato	<i>Interest Rate Swap</i>
Contratto n.	10025060065
Finalità	Copertura
Valore nozionale	5.000.000
Rischio finanziario sottostante	Rischio di interesse
<b>Mark to Market</b>	<b>(101.641)</b>
Passività coperta	Mutuo Cassa Risparmio del Veneto

Nel 2017 è stato sottoscritto un contratto derivato di *Interest rate Swap* con Unicredit a copertura dei rischi di tasso sul finanziamento in essere. La naturale scadenza è il 2023.

Tipologia contratto derivato	<i>Interest Rate Swap</i>
Finalità	Copertura
Valore nozionale	2.900.000
Rischio finanziario sottostante	Rischio di interesse
<b>Mark to Market</b>	<b>(15.857)</b>
Passività coperta	Finanziamento Unicredit

## Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

	<b>Strumenti finanziari derivati passivi</b>	<b>Altri fondi</b>	<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	164.376	255.445	419.821
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	-	223.446	223.446
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	46.877	26.184	73.061
<b>Totale variazioni</b>	(46.877)	197.262	150.385
<b>Valore di fine esercizio</b>	117.499	452.707	570.206

I decrementi sono relativi a:

- adeguamento del fondo relativo agli strumenti finanziari derivati passivi conseguente alla valutazione al *fair value* dei contratti derivati sottoscritti per la copertura dei rischi di tasso su alcuni finanziamenti in essere;
- utilizzo di parte del fondo svalutazione cespiti appartenenti ai rami di azienda affittati accantonato nel precedente esercizio per stralci relativi ad alcuni cespiti dismessi;
- utilizzo del fondo accantonato per rischi su contenziosi di modesto valore conclusi nel corso dell'esercizio.

Gli incrementi sono relativi a:

- accantonamenti a copertura di un eventuale minor valore dei cespiti appartenenti ai rami di azienda affittati;
- accantonamento rischi su contestazioni effettuate, a seguito dell'esito del procedimento arbitrale, da parte delle imprese appaltatrici dei lavori di realizzazione degli impianti relative al pagamento di interessi e lavori extracontrattuali;
- accantonamento relativo alla valutazione al *fair value* dei contratti derivati sottoscritti per la copertura dei rischi di tasso su alcuni finanziamenti in essere.

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza il 31 dicembre 2017.

La quota dell'esercizio accantonata si riferisce ai dipendenti che hanno espressamente destinato il TFR in azienda.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	154.251
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	65.887
Utilizzo nell'esercizio	28.030
Totale variazioni	37.857
Valore di fine esercizio	192.108

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni convertibili	4.960.886	4.960.886	4.960.886	4.960.886	-	-
Debiti verso banche	22.464.185	3.245.311	25.709.496	2.073.850	23.635.646	15.417.619
Acconti	0	-	309	309	-	-
Debiti verso fornitori	2.032.195	354.392	2.386.587	2.386.587	-	-
Debiti tributari	179.887	(66.225)	113.662	113.662	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	82.445	(3.573)	78.872	78.872	-	-
Altri debiti	202.736	58.626	261.362	261.362	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>29.922.334</b>	<b>8.549.417</b>	<b>33.511.174</b>	<b>9.875.528</b>	<b>23.635.646</b>	<b>15.417.619</b>

La voce *debiti verso banche entro l'esercizio successivo* comprende i seguenti saldi:

Debiti per Carta di credito € 1.909

Quota mutui entro esercizio € 2.071.941

La voce *debiti verso banche oltre l'esercizio successivo* comprende:

Mutuo e Finanziamento Cassa Risparmio Veneto € 18.414.086

Mutui Valsabbina € 1.582.253

Finanziamento Unicredit € 2.512.017

Finanziamento MPS € 560.000

Finanziamento BPM € 567.290

Le uniche voci debitorie che hanno scadenza oltre 5 anni sono:

- Mutuo Cassa di Risparmio del Veneto, la cui quota scadente oltre i 5 anni è pari a € 14.441.373;
- Mutuo Banca Valsabbina, la cui quota scadente oltre i 5 anni è pari a € 573.271;
- Finanziamento Unicredit, la cui quota scadente oltre i 5 anni è pari a € 403.005.

La voce *Debiti verso fornitori* comprende i debiti in contenzioso verso Imprese appaltatrici dei lavori di costruzione del Parco Termale e di realizzazione degli impianti e debiti verso Professionisti che hanno prestato la loro consulenza in tale ambito. I costi per consulenze tecniche e legali conseguenti ai contenziosi di competenza dell'esercizio 2017 sono stati rilevati a conto economico nella voce B7. Si evidenzia che dal confronto con il legale della Società non è emersa la necessità di dover stanziare ulteriori accantonamenti rispetto ai debiti ed ai costi già rilevati in contabilità, in analogia a quanto già espresso nell'esercizio precedente.

La voce *Debiti verso fornitori* comprende fatture da ricevere per un importo pari ad € 200.489 e note di credito da ricevere per un importo pari ad € 12.547.

La voce *debiti tributari* comprende:

- Erario c/Irpef dipendenti per € 36.258
- Erario c/ritenute per lavoro autonomo e provvigioni per € 16.827
- Saldo IRAP 2017 per € 42.288 (al netto degli acconti versati)
- Debito Iva mese dicembre 2017 per € 18.034
- Erario c/acc. Imposta sost. Tfr per € 255.

La voce *Debiti v/Istituti di previdenza e di sicurezza* comprende anche i contributi relativi ai ratei passivi per ferie e Rol dipendenti per Euro 23.579.

La voce *altri debiti* comprende principalmente il debito verso dipendenti per retribuzioni e verso gli amministratori per compensi oltre ai ratei passivi ferie e ROL. Tale voce comprende inoltre i debiti verso le imprese appaltatrici dei lavori di realizzazione degli impianti posti a carico di Aquardens a seguito dell'esito del procedimento arbitrale e relativi a spese legali, comprese quelle del giudizio arbitrale, e interessi calcolati al tasso legale.

## **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Sono assistiti da garanzie reali il Mutuo Cassa di Risparmio del Veneto e il Mutuo Banca Valsabbina per complessivi euro 21.182.759.

## **Ratei e risconti passivi**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	20.877	909	21.786
<b>Risconti passivi</b>	5.167	9.550	14.717
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	26.044	10.459	36.503

I *Ratei passivi* sono relativi ad interessi e commissioni bancari e su mutui e a regolazione premi assicurativi 2017.

I *Risconti passivi* sono relativi a ricavi di competenza dell'esercizio successivo.

## **Nota integrativa, conto economico**

### **Valore della produzione**

La voce A1) *Ricavi delle vendite e delle prestazioni* è così dettagliata:

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

La voce A1) *Ricavi delle vendite e delle prestazioni* è così dettagliata:

<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>Saldo periodo</b>
TOTALE RICAVI PARCO TERMALE	7.795.963
TOTALE RICAVI WELLNESS SPA LOUNGE	314.685

TOTALE RICAVI MERCHANDISING	104.093
TOTALE RICAVI AQUAMEDICAL	20.429
<b>TOTALE</b>	<b>8.235.170</b>

La voce A5) *Altri ricavi e proventi* è così dettagliata:

<b>ALTRI RICAVI A5</b>	<b>Saldo periodo</b>
TOTALE RICAVI AFFITTO	10.248,00
TOTALE RICAVI AFFITTO RAMI DI AZIENDA E RICAVI ACCESSORI	1.073.892,80
TOTALE RICAVI PER CERTIFICATI BIANCHI	572.796,71
RICAVI E PROVENTI VARI	5.934,68
SOPRAVVENIENZE ATTIVE E PROVENTI STRAORDINARI	119.881,03
<b>TOTALE ALTRI RICAVI</b>	<b>1.782.753,22</b>

La voce *altri ricavi* accoglie i corrispettivi di competenza dell'esercizio (fatturati e da fatturare) legati ai servizi riferiti ai Titoli di Efficienza Energetica venduti dalla Es.Co e riconosciuti dal GSE - *Gestore dei Servizi Energetici S.p.a.* - nel mercato elettronico gestito dal GME (Gestore del Mercato Elettronico). Aquardens ha infatti realizzato un Parco termale con impianti ad elevata efficienza energetica di sua proprietà per i quali il GSE potrebbe rilasciare Titoli di Efficienza Energetica TEE (Certificati Bianchi) che possono essere ammessi sul mercato di riferimento ed essere quindi oggetto di quotazione e vendita.

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Nel corso dell'esercizio non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

La voce *Oneri finanziari* comprende:

- Interessi e commissioni bancarie per € 84.450
- Interessi passivi su mutui per € 535.157
- Oneri finanziari su obbligazioni per € 148.859
- Interessi di mora pere € 318

La voce *Proventi finanziari* comprende interessi attivi bancari e interessi attivi sui Time Deposit bancari di competenza dell'esercizio.

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

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte correnti ammontano a € 501.634 (IRES € 368.774, IRAP € 132.860).

Le imposte anticipate sono state stanziare sulla base del presupposto della ragionevole certezza della recuperabilità delle stesse.

L'accantonamento esistente alla fine del precedente esercizio, pari ad € 821.095, è stato decrementato di ulteriori € 343.131, adeguando il valore complessivo ad € 477.964.

Le imposte anticipate sono state calcolate (applicando l'aliquota Ires prevista per i periodi di imposta futuri del 24%) sull'utilizzo di perdite pregresse nei futuri esercizi per un importo ritenuto riassorbibile, ovvero pari a complessivi € 862.932, sulla detrazione di interessi passivi nei futuri esercizi, pari a complessivi € 702.422 e sull'eccedenza ACE riportabile nei futuri periodi di imposta, pari a complessivi € 426.163.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

#### Movimentazione dipendenti

Le informazioni quantitative relative alla composizione del personale e al suo turnover vengono riportate nelle seguenti tabelle:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre Categorie
Uomini (numero)			4	16	
Donne (numero)			20	4	

TEMPO INDET.	01/01/2017	ASSUNZIONI	CESSAZIONI	PASS. INDET.	T.	PASS. PIENO	T.	31/12/2017
DIRIGENTI								
QUADRI								
IMPIEGATI	13	1	1			2		15
OPERAI	11	2	4	1				10
TEMPO DET.	01/01/2017	ASSUNZIONI	CESSAZIONI	PASS. INDET.	T.	PASS. PIENO	T.	31/12/2017
IMPIEGATI	1	4	1			1		5
OPERAI	1	3	1					3
TEMPO PARZIALE	01/01/2017	ASSUNZIONI	CESSAZIONI	PASS. INDET.	T.	PASS. PIENO	T.	31/12/2017

OPERAI T. INDET.	5		1			4
OPERAI T. DET.	5		4			1
OPERAI CHIAMATA	0	2				2
IMPIEGATI T. INDET.	3	1	2			2
IMPIEGATI T. DET.						
IMPIEGATI CHIAMATA		2				2
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>					<b>44</b>

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

I compensi spettanti agli amministratori e sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	203.527	32.869

## Categorie di azioni emesse dalla società

### Azioni della società

Il capitale sociale, pari a euro 31.599.501, interamente sottoscritto e versato, è composto da n. 31.599.501 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00. Si rinvia al paragrafo successivo relativamente alla conversione del prestito obbligazionario ed al conseguente aumento di capitale sociale.

## Titoli emessi dalla società

L'Assemblea straordinaria della società in data 12 dicembre 2014 ha deliberato di emettere, in una o più tranches ed entro il 31 dicembre 2015, un prestito obbligazionario del tipo convertibile per un ammontare massimo di Euro 5.000.000,00, costituito da n. 5.000.000 di obbligazioni zero coupon del valore nominale di Euro 1,00, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alle azioni possedute, nella misura di 1 obbligazione ogni 6,3199 azioni possedute.

Il Prestito ha durata sino al 31 dicembre 2017 a decorrere dall'1 gennaio 2015, senza possibilità di rimborso anticipato.

La delibera prevede che le obbligazioni vengano emesse sotto il 100% del valore nominale e che il prezzo di emissione sia pari al:

a) 88,00% e dunque al prezzo di 0,88 centesimi per ogni Obbligazione del valore nominale di Euro 1,00, per le Obbligazioni sottoscritte nei quindici giorni decorrenti dalla pubblicazione presso il Registro delle Imprese di Verona della possibilità di esercizio del diritto di Opzione (coloro che esercitano il diritto di opzione, purchè ne facciano contestuale richiesta, hanno diritto di prelazione nell'acquisto delle obbligazioni convertibili che siano rimaste non optate al medesimo prezzo; la sottoscrizione dell'inoptato attribuito si perfeziona con il versamento nei 10 giorni successivi);

b) 90,5% e dunque al prezzo di 0,905 centesimi per ogni Obbligazione del valore nominale di Euro 1,00, per le Obbligazioni sottoscritte dopo l'avvenuta scadenza del periodo riservato all'esercizio dei diritti di Opzione e fino al 31 maggio 2015;

c) 93% e dunque al prezzo di 0,93 centesimi per ogni Obbligazione del valore nominale di Euro 1,00, per le Obbligazioni sottoscritte dopo il 31 maggio 2015 e fino al 31 dicembre 2015.

Non è previsto il pagamento di cedole durante la vita delle Obbligazioni.

In base al Prezzo di Emissione saranno implicitamente corrisposti interessi lordi per un importo pari alla differenza tra il valore nominale ed il prezzo di emissione. La somma degli interessi lordi impliciti alla data di scadenza e del prezzo di emissione sarà pari al valore nominale.

Il tasso di interesse implicito lordo annuo calcolato in regime di capitalizzazione semplice è pari al:

a) 4,545% per ogni Obbligazione sottoscritta nei quindici giorni decorrenti dalla pubblicazione presso il Registro delle Imprese di Verona della possibilità di esercizio del diritto di Opzione;

b) 3,499% per ogni Obbligazione sottoscritta dopo l'avvenuta scadenza del periodo riservato all'esercizio dei diritti di opzione e fino al 31 maggio 2015;

c) 2,509% per ogni Obbligazione sottoscritta dopo il 31 maggio 2015 e fino al 31 dicembre 2015.

Si è provveduto alla pubblicazione presso il Registro delle Imprese di Verona della possibilità di esercizio del diritto di Opzione in data 24/12/2014. Alla data del 31 dicembre 2016 risultano sottoscritte complessivamente n. **4.960.886** obbligazioni emesse ad un prezzo pari al 88,00% di Euro 1,00 per n. 1.994.047 e ad un prezzo pari al 93,00% di Euro 1,00 per n. 2.966.839; l'importo complessivamente versato è pari ad € **4.513.920** e risulta contabilizzato nel conto acceso ai debiti verso obbligazionisti; si è provveduto quindi a rilevare il debito per gli interessi impliciti lordi pari rispettivamente al 4,545% corrispondente a € 239.286 e al 2,509% corrispondente a € 207.680, per complessivi € **446.966**. Tale importo è stato rilevato tra i risconti attivi ed è stato contabilizzato per competenza nel triennio 01/01/2015 - 31/12/2017.

Si evidenzia che in data 16 gennaio 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società Aquarens Spa ha preso atto delle richieste pervenute dagli obbligazionisti di conversione in azioni delle obbligazioni e del conseguente aumento di capitale sociale nonché di rimborso delle obbligazioni.

Si riassume di seguito il numero delle obbligazioni sottoscritte ed il numero delle azioni corrispondenti del valore nominali di Euro 1,00:

<b>N. Obbligazioni sottoscritte</b>	<b>N. Azioni corrispondenti</b>
<b>4.960.886</b>	<b>4.900.758</b>

Conseguentemente alla conversione del prestito obbligazionario, il Consiglio di Amministrazione, nel corso del 2018, ha provveduto a riaggiornare il capitale sociale portandolo da € 31.599.501 ad € 36.500.259.

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

### ***Operazioni con parti correlate***

Le operazioni con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato (sia a livello di prezzo che di scelta della controparte).

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

### ***Accordi fuori bilancio***

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Si informa che nei primi mesi dell'esercizio 2018 sono entrati in funzione parte dei beni rientranti nei progetti di espansione e sviluppo di aree aggiuntive al Parco termale ed i cui costi sono stati riclassificati nel bilancio relativo all'esercizio 2017 tra le immobilizzazioni materiali in corso.

Per completezza di informativa si evidenzia che il primo trimestre dell'esercizio 2018 attesta che, in linea con le scelte strategiche effettuate, le presenze ed il fatturato risultano in linea rispetto a quanto previsto dal budget.

Non si rilevano altri fatti di rilievo particolari avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare il risultato positivo dell'esercizio, pari ad **Euro 1.484.922**, per il 10% a Riserva Legale (€ 148.492) e per la restante parte (€ 1.336.430) alla copertura delle perdite subite negli esercizi precedenti.

## **Nota integrativa, parte finale**

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze di bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza delle norme vigenti.

La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 c.c. è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Pescantina, 27/03/2018

Il Presidente del Cda

Dott. Adriano Baso

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

*Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.*

*Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.*