



VILLA D'ESTE

SOCIETÀ PER AZIONI

CERNOBBIO - LAGO DI COMO - ITALIA

131° ESERCIZIO

RELAZIONE E BILANCIO  
AL  
31 DICEMBRE 2003







**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
(triennio 2001/2002/2003)**

**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 2001/2002/2003)**

**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 2003	pag.	23
- Nota integrativa	pag.	30
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	53
- Relazione della Società di Revisione	pag.	55



## **ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 28 GIUGNO 2004**

### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Esame del bilancio al 31.12.2003 della relazione sulla gestione e del rapporto del Collegio Sindacale: delibere conseguenti;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2004/2006 e determinazione del compenso;
3. Determinazioni in merito all'affidamento dell'attività di controllo contabile e deliberazioni relative.



*Villa L'Er. 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 2003***

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

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

### Bilancio al 31/12/2003 Relazione sulla gestione

*Il 4 aprile 2003 è mancato il Conte Serge de la Bédoyère. Consigliere della Società dal 1993 al 1998, adempì al proprio mandato con oculatezza e competenza. Alla Sua memoria, il nostro pensiero riconoscente, mentre rinnoviamo alla famiglia la solidarietà del nostro rimpianto con l'espressione della nostra più viva simpatia.*

*Signori Azionisti,*

L'Assemblea è stata convocata nel maggior termine previsto dallo Statuto per consentire al Consiglio di Amministrazione di valutare le modifiche da apportare allo Statuto della società in adeguamento alla riforma del diritto societario di cui al decreto legge del 17 gennaio 2003 n° 6 ed alle successive modifiche. Il nuovo Statuto con le proposte di modifica sarà sottoposto alla Vostra approvazione nella parte straordinaria dell'Assemblea.

L'esercizio, il 131° dalla fondazione chiude con l'utile netto di € 3.680.175 dopo avere accantonato ad ammortamenti € 2.481.512 e, stanziato ad imposte sul reddito € 2.986.867.

Il cash-flow si attesta a € 6.161.687.

Questi risultati sono stati conseguiti in un contesto obiettivamente difficile evidenziato dalla contrazione di oltre il 13% del valore della produzione.

Rispetto alle altre società alberghiere europee o italiane confrontabili, i nostri indicatori di redditività e di efficienza risultano comunque essere tra i migliori grazie alla nostra maggiore flessibilità di struttura.

Riportiamo in sintesi i ratios ROS, ROI e ROE, precisando che la variazione di quest'ultimo indice è dovuta principalmente al rafforzamento del patrimonio netto, migliorato nel periodo 2001/2003 di oltre il 34%.

	2003	2002	2001
<b>R.O.S. (return on sales)</b>	21,3%	24,6%	24,3%
<b>R.O.I. (return on investments)</b>	23,0%	30,6%	29,9%
<b>R.O.E. (return on equity)</b>	17,1%	23,4%	31,7%

Riassumendo, l'esercizio 2003 si è caratterizzato per la particolare attenzione posta sul contenimento dei costi d'esercizio e dall'ulteriore rafforzamento della struttura patrimoniale della società.

## Sviluppo dell'attività

Il primo semestre dell'esercizio è stato caratterizzato dal ritorno di elementi negativi che hanno pesato sui flussi di clientela nei suoi diversi segmenti, esteri o nazionali, di turismo o per affari. Al perdurante rallentamento dell'economia mondiale ed al rafforzamento dell'Euro che penalizzava la clientela Nord Americana, si sono poi aggiunti la guerra in Iraq e l'epidemia della S.a.r.s.

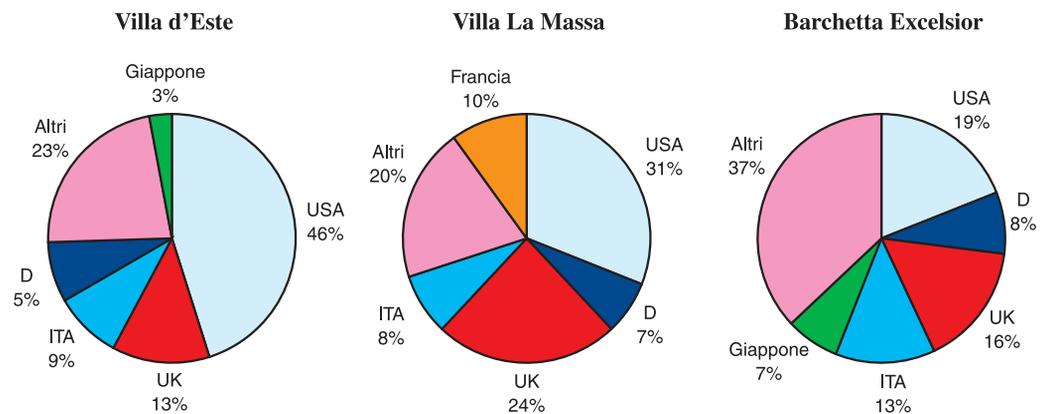
Si è verificata la stessa situazione che ha caratterizzato il periodo successivo all'11 Settembre 2001 durante il quale la clientela si è bruscamente ridotta: sia quella proveniente d'oltre oceano che dall'Estremo Oriente e persino dagli altri paesi della Comunità Europea. La stagnazione dell'economia nazionale poi, portava le aziende a ridurre riunioni, convegni o anche semplici colazioni di lavoro presso le nostre strutture.

Verso la fine del secondo trimestre, è ritornata una maggiore fiducia che ha generato un aumento nei flussi della clientela, su valori comunque inferiori a quelli dell'anno precedente e con un'ancora maggiore selettività sulla destinazione: a Firenze come a Roma è perdurata la fase di accentuata debolezza che aveva già contraddistinto l'anno precedente.

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

<b>G. H. Villa D'Este ☆☆☆☆☆</b>	<b>2003</b>	2002	Variazione
Giorni d'apertura	261	269	(2,9%)
Presenze	45.774	55.564	(17,6%)
Camere occupate	25.387	30.515	(16,8%)
Tasso occupazione camere	60,8%	70,46%	(13,8%)
Prezzo medio per camera	€ 561,2	€ 541,5	+3,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ 341,2	€ 381,1	(10,5%)
N° coperti	60.516	69.964	(13,5%)
Ricavo medio per coperto	€ 82,8	€ 85,2	(2,8%)
<b>Hotel Villa La Massa ☆☆☆☆☆</b>	<b>2003</b>	2002	Variazione
Giorni d'apertura	221	247	(10,5%)
Presenze	6.760	9.253	(26,9%)
Camere occupate	3.503	4.837	(27,6%)
Tasso occupazione camere	42,8%	52,3%	(18,1%)
Prezzo medio per camera	€ 388,3	€ 405,6	(4,3%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ 166,4	€ 212,2	(21,6%)
N° coperti	4.940	6.799	(27,3%)
Ricavo medio per coperto	€ 74,2	€ 76,4	(2,9%)
<b>Hotel Barchetta Excelsior ☆☆☆☆☆</b>	<b>2003</b>	2002	Variazione
Giorni d'apertura	348	365	(4,7%)
Presenze	30.954	31.394	(1,4%)
Camere occupate	18.438	18.964	(2,8%)
Tasso occupazione camere	63,1%	61,5%	+2,6%
Prezzo medio per camera	€ 109,5	€ 110,1	(0,6%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ 69,0	€ 67,7	+1,3%
N° coperti	11.704	13.903	(15,8%)
Ricavo medio per coperto	€ 20,4	€ 21,8	(6,4%)

## PRESENZE per NAZIONALITÀ



La politica di gestione del **Grand Hotel Villa d'Este** ha privilegiato la difesa del prezzo medio per camera, resistendo alla forte richiesta di sconti da parte della clientela potenziale, anche se ciò poteva incidere sul tasso di occupazione.

L'alternativa di agire sulle tariffe, riducendole, non avrebbe, a nostro avviso portato a significativi miglioramenti dei flussi, per la semplice ragione che la riduzione di clientela non dipendeva da fattori aziendali ma dalla congiuntura politica ed economica.

Comunque, grazie alla ripresa che si è manifestata durante l'estate, si è potuto raggiungere un tasso di occupazione medio delle camere del 60,8%.

La segmentazione della clientela per nazionalità è rimasta invariata rispetto all'anno scorso, confermando così l'osservazione, che la diminuzione generale dei flussi, è stata indipendente dal paese di provenienza.

Anche l'attività di ristorazione nelle sue diverse tipologie, ha subito una forte contrazione dei volumi.

Come già indicato, dall'inizio del 2002, Firenze attraversa una fase di disaffezione da parte della clientela internazionale che frequenta questa città ormai quasi esclusivamente per dei motivi culturali e la giudica sovraffollata da un turismo pendolare; nel contempo, però, in città come nel circondario, è continuata ad aumentare l'offerta di camere nel segmento lusso, in base a progetti alberghieri che erano stati avviati durante la fase di espansione del ciclo.

In corso d'anno abbiamo ritenuto di dovere riposizionare le tariffe del nostro albergo **Villa La Massa** per renderle più attraenti per la clientela Europea, la quale nel rapporto prezzo/qualità è molto più sensibile al primo elemento.

Solo nel mese di Settembre si sono riscontrati segnali di una possibile inversione di tendenza con il raggiungimento di tassi d'occupazione meno penalizzanti di quelli del periodo precedente. Fino a quando il nostro albergo non potrà dotarsi delle strutture necessarie per allargare le tipologie di clientela potenziale e previste dalla variante al Piano Attuativo, esso rimarrà particolarmente sensibile alle fluttuazioni della domanda turistica internazionale.

Al contrario, i flussi turistici di categoria medio alta che interessano il lago di Como e dunque il nostro albergo **Barchetta Excelsior**, sono tutt'ora in

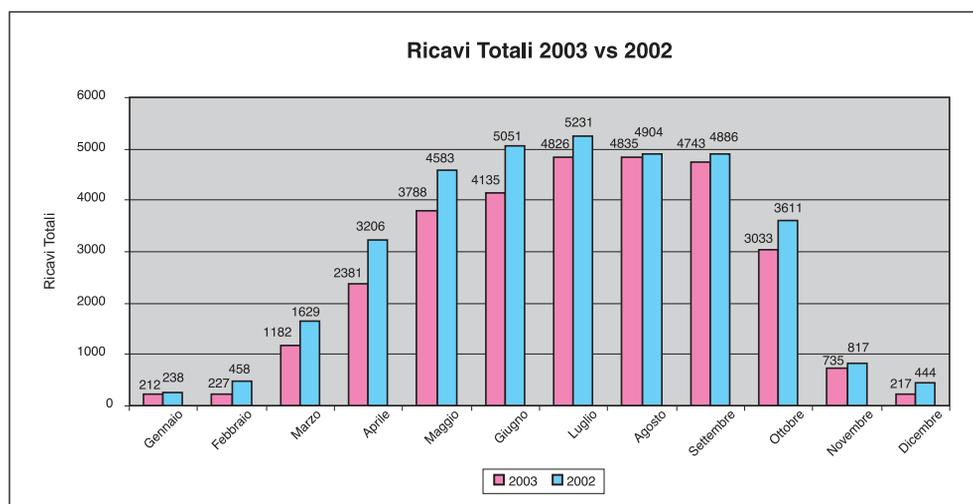
una fase di espansione, iniziata di recente e con maggiori possibilità di sviluppo di quella dei concorrenti del Lago di Garda e Lago Maggiore. La loro dinamica ha compensato la diminuzione della clientela d'affari legata all'attività economica locale.

La modesta riduzione dei volumi è da collegarsi, in modo particolare, alla chiusura per 17 giorni dell'albergo dovuta agli importanti lavori di adeguamento che sono stati intrapresi a seguito del rinnovo novennale del contratto di locazione di questa struttura, così da riportarla ai migliori livelli di comfort nella sua categoria.

## Ricavi

Descrizione	2003 €	2002 €	Variazioni
<i>Grand Hotel Villa d'Este</i>	<b>23.111.506</b>	26.802.863	(13,8%)
<i>Hotel Villa La Massa</i>	<b>2.081.122</b>	2.939.322	(29,2%)
<i>Hotel Barchetta Excelsior</i>	<b>2.792.363</b>	2.954.573	(5,5%)
<i>Proventi Attività sussidiarie</i>	<b>1.434.174</b>	1.596.632	(10,2%)
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>29.419.165</b>	34.293.390	(14,2%)
<i>Altri ricavi e proventi</i>	<b>895.148</b>	766.744	+16,7%
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>30.314.313</b>	35.060.134	(13,5%)

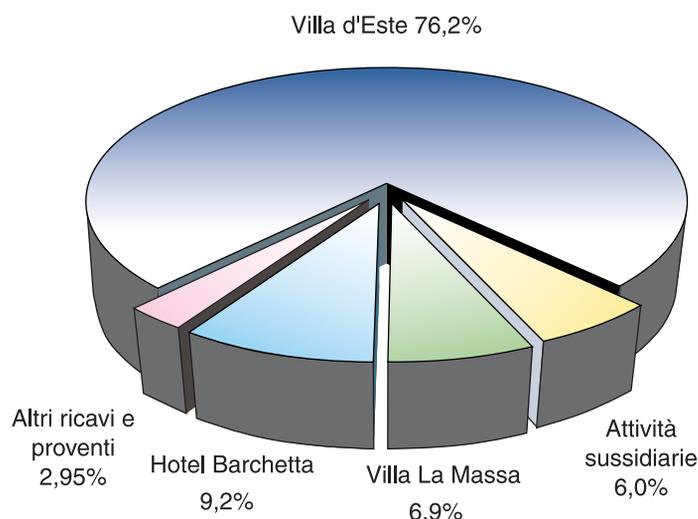
La flessione dei ricavi è stata importante, in media del 14,2%. E' tuttavia inferiore alla contrazione dei volumi che abbiamo pocanzi commentato, quale conseguenza della politica adottata in merito ai prezzi di vendita ed al mix di clientela.



Rispetto all'anno precedente, il grafico dei ricavi su base mensile evidenzia come la riduzione sia stata maggiore sino al mese di Luglio, per poi attenuarsi nella parte centrale dell'estate e di nuovo accentuarsi dopo il mese di

Settembre. Infatti, nei periodi di bassa stagione, è venuta a mancare la clientela per riunioni o di gruppi, più sensibile della clientela individuale alle condizioni generali, politiche ed economiche.

### RICAVI per DIVISIONE OPERATIVA



Per divisione operativa, mentre rimane invariata la preponderanza del Grand Hotel Villa d'Este, diminuisce la quota del Villa La Massa a favore del Barchetta Excelsior, per le dinamiche sopra indicate.

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	2003 €	2002 €	Variazioni
Acquisti di merci	<b>3.502.337</b>	3.861.413	(9,3%)
Variazione delle rimanenze	<b>(79.192)</b>	565	-
Servizi prestati da terzi	<b>7.673.678</b>	8.626.431	(11,0%)
Godimento beni di terzi	<b>1.294.834</b>	1.379.380	(6,1%)
Personale	<b>8.694.408</b>	9.419.068	(7,7%)
Ammortamenti & Svalutazioni	<b>2.544.277</b>	2.974.164	(14,5%)
Altri oneri di gestione	<b>236.040</b>	185.822	27,0%
<b>Totale costi</b>	<b>23.866.382</b>	26.446.843	(9,8%)

Durante l'inverno 2002/2003 è stato compiuto un notevole sforzo per ridurre il punto di equilibrio gestionale dei nostri tre alberghi sceso al 45,6% dell'utilizzo delle loro strutture.

I costi si sono ridotti del 9,8% pari ad € 2.580.461 in valore assoluto.

La diminuzione è stata significativa, non solo per i costi variabili quali gli

acquisti di materie prime, le commissioni ad agenzie o su carte di credito, ma anche per quelli non proporzionali al livello di attività che presentano una maggiore rigidità.

Rimandiamo alla nota integrativa al bilancio per il preciso elenco di ogni singola voce di costo e della relativa dinamica.

La diminuzione del 7,7% del **costo del personale** si riferisce ad un organico di 256 collaboratori, calcolato in media aritmetica annua, contro 273 dell'esercizio precedente; il fatturato per addetto è stato di € 118.415 (-7,8%) ed il costo medio di € 33.962 (-1,56%). L'incidenza del costo del lavoro sui ricavi è aumentata dal 26,9% dell'esercizio precedente al 28,7% dell'esercizio in esame.

Gli **ammortamenti**, calcolati secondo la normativa civilistica e con le stesse aliquote degli anni precedenti, passano da € 2.966.463 ad € 2.481.512 (-16,3%). Al fine di usufruire delle agevolazioni concesse dalle normative sono stati fiscalmente computati anche ammortamenti anticipati per € 172.000.

A **svalutazione dei crediti** abbiamo stanziato un accantonamento prudenziale di € 63.000.

Al netto dei proventi, gli **oneri finanziari** si elevano ad € 60.977.

Le **imposte dell'esercizio** sono di € 2.986.867 ed includono la ripresa di imposte differite precedentemente stanziate per € 28.855; il "tax rate" è del 44,8% contro il 44,7% dell'anno precedente. Le imposte di competenza dell'esercizio si riferiscono ad IRPEG ed IRAP calcolate sul reddito imponibile prodotto dalla Società, dal quale sono stati dedotti ammortamenti anticipati, effettuati ai soli fini fiscali.

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

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per complessivi € 2.363.557 dei quali € 517.954 per cespiti di futuro utilizzo, così destinati:

- all'Hotel Villa d'Este, per complessivi € 1.704.000 di cui:  
€ 804.000 per il rinnovo del secondo lotto delle camere del 4° piano della Casa Principale, ed € 416.000 per necessari adeguamenti normativi e funzionali delle aree di servizio;
- all'Hotel Villa La Massa, per un importo complessivo di € 204.000 destinati a diversi interventi migliorativi, nonché a consulenze tecniche e progettuali relative al nuovo Piano Attuativo;
- all'Hotel Barchetta, per un importo complessivo di € 456.000 che si riferisce agli stati di avanzamento dei lavori di rinnovamento in corso alla chiusura dell'esercizio. Detti lavori, conseguenti il rinnovo del contratto di locazione intervenuto durante l'esercizio e che hanno interessato l'albergo nella sua quasi totalità, sono stati ultimati nei primi mesi del 2004.

Al netto delle dismissioni per € 178.384, le immobilizzazioni materiali e immateriali nette sommano in € 22.164.016.

## Gestione finanziaria

<b>FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA</b>	<b>2003 (€)</b>	<b>2002 (€)</b>	<b>Scostamento</b>
I mmobilizzazioni nette	<b>22.665.822</b>	23.022.342	(1,5%)
Circolante netto	<b>5.090.414</b>	5.001.635	+ 1,7%
Ratei/ Risconti	<b>223.586</b>	157.288	+ 42,1%
Capitale investito	<b>27.979.822</b>	28.181.265	(0,7%)
Fondo Tf r	<b>(942.454)</b>	(868.477)	+ 8,5%
<b>Fabbisogno netto di capitale</b>	<b>27.037.368</b>	27.312.788	(1%)
Patrimonio netto	<b>(21.529.939)</b>	(19.100.002)	+ 12,7%
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>5.507.429</b>	8.212.786	(32,9%)

<b>INDICI DI STRUTTURA</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
P. Netto/ I mm.ni nette	<b>0,95</b>	0,83
(P. Netto+Fin. lungo)/ I mm.ni nette	<b>0,95</b>	0,58
Mezzi di terzi/ P.N. complessivo	<b>0,26</b>	0,43
I mm.ni nette/ Totale attivo	<b>0,81</b>	0,82
Circolante/ Attivo	<b>0,18</b>	0,18

Il programma di investimento che vi abbiamo illustrato è stato agevolmente finanziato dal cash-flow (utile netto+ammortamenti) dell'esercizio che si attesta ad € 6.161.687.

Il fabbisogno netto di capitale è diminuito del 1% ad € 27.037.368 a fronte di un Patrimonio netto aumentato del 12,7% a € 21.529.939.

Il rapporto di copertura delle immobilizzazioni nette sale allo 0,95%.

Durante l'esercizio è stato estinto anticipatamente il mutuo sottoscritto con Efibanca (1999/2004) per la quota residua di € 1.240.000. La posizione finanziaria netta migliora a € 2.985.619 rispetto ai € 169.000 del precedente esercizio.

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

La liquidazione della Società Controllata Ristoranti Villa d'Este S.r.l. è giunta quasi al termine, si ritiene che la stessa sarà completata nel corso dell'esercizio 2004.

## 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

Con riferimento alle nuove disposizioni sulla Privacy introdotte dal Dlgs. 30 giugno 2003, n. 196, Vi comunichiamo che la Società sta procedendo con i consulenti a tutti gli adempimenti necessari per adeguarsi alle nuove norme e alla redazione/integrazione, entro il termine del 30 giugno 2004, del Documento Programmatico sulla Sicurezza, obbligatorio per i soggetti che trattano dati sensibili, come richiesto dall'allegato B al decreto sopra specificato.

## Evoluzione prevedibile della gestione

I primi mesi dell'esercizio 2004 confermano una tendenza di fondo orientata alla ripresa per tutte le tipologie di clientela, che avevamo anticipato predisponendo nel secondo semestre 2003 una serie di iniziative atte ad accelerare ed amplificare il trend positivo.

Il nostro albergo Villa d'Este ha registrato un soddisfacente volume di attività nella prima parte della stagione, in linea con il budget.

Gli arrivi di turisti a Firenze e nel suo immediato circondario sono in leggera ripresa e consentono al nostro albergo Villa La Massa un recupero in termini di occupazione e di risultato che si spera di confermare durante il rimanente periodo dell'anno.

Anche l'albergo Barchetta Excelsior, infine, sta operando in linea con un budget che prevede di consolidare i risultati raggiunti nell'ultimo triennio attraverso un affinamento del mix di vendita.

In conclusione, esprimiamo un cauto ottimismo per l'esercizio in corso, augurandoci inoltre che non intervengano nuove perturbative che modifichino la ritornata fiducia del mercato nel suo complesso.

## Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci, l'esercizio 2003 ha chiuso con un utile netto di € 3.680.175. 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 € 0,21 lordo per azione mediante stacco della cedola n. 54.

Al netto del dividendo distribuito di € 1.250.235,00 Vi proponiamo di trasferire alla Riserva Straordinaria l'importo residuo di € 2.429.940,45 portando così la stessa ad € 13.635.224,03.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2003:

Utile dell'esercizio	€ 3.680.175,45
<b>A dividendo</b>	<b>€ 1.250.235,00</b>
A Riserva Straordinaria	€ 2.429.940,45

Al fine di ottemperare alle disposizioni di cui all'articolo 67, comma 3, D.P.R. 917/86, Vi proponiamo di trasferire:

- dalla Riserva Straordinaria alla Riserva Ammortamenti Anticipati l'importo di € 171.609 relativo agli ammortamenti dedotti nell'esercizio ai soli fini fiscali;
- dalla Riserva Ammortamenti Anticipati alla Riserva Straordinaria l'importo di € 373.490 relativo agli ammortamenti civilistici imputati all'esercizio e non deducibili ai fini fiscali.

Se le operazioni saranno da voi approvate:

- la Riserva Straordinaria sarà pari a € 13.837.105,42;
- la Riserva Ammortamenti Anticipati sarà pari a € 2.609.540,70.

\* \* \*

Con l'approvazione del bilancio 31 dicembre 2003 è venuto a scadere, per compiuto triennio di carica, il Consiglio di Amministrazione e Vi ringraziamo per la fiducia che ci avete accordato.

In conformità a quanto previsto al punto dell'ordine del giorno Vi invitiamo a nominare il nuovo Consiglio per il triennio 2004/2005/2006, previa determinazione del numero dei suoi componenti, nel rispetto dell'art. 18 dello Statuto Sociale che riportiamo:

*“La società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da 5 a 11 membri, secondo quanto deliberato dall'assemblea all'atto della nomina”.*

Vi invitiamo inoltre, a stabilire l'emolumento da attribuire al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 25 dello Statuto Sociale che di seguito riportiamo:

*“Ai membri del consiglio spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio. L'assemblea può inoltre assegnare al consiglio un'indennità annuale”.*

\* \* \*

Sul terzo punto all'ordine del giorno, Vi invitiamo a conferire il mandato alla società di Revisione che dovrà effettuare il controllo contabile della Vs. società per il triennio 2004/2006, fino alla data di approvazione del bilancio chiuso il 31 dicembre 2006, ai sensi dell'art. 2409-quater del codice civile introdotto dalla riforma del diritto societario e dell'art. 116 del Dlgs. 58/98 (c.d. Legge Draghi), previa determinazione del relativo compenso.

\* \* \*

*Signori Azionisti,*

Prima di concludere la nostra relazione, manifestiamo il nostro vivo apprezzamento a tutti i collaboratori della società per la fiducia riposta e per l'impegno manifestato nel migliorare le nostre tradizioni di ospitalità così apprezzate dalla nostra clientela, in particolare straniera.

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

Cernobbio, il 31 maggio 2004



# VILLA D'ESTE S.P.A.

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

## Bilancio al 31/12/2003

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
<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	44.683	118.994
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	4.133
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	-	-
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	91.939	169.220
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	393.152	25.508
7) Altre	34.198	7.218
	<hr/> 563.972	<hr/> 325.073
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	15.426.250	15.298.656
2) Impianti e macchinario	3.476.274	3.789.115
3) Attrezzature industriali e commerciali	54.192	143.314
4) Altri beni	2.460.154	2.713.889
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	183.174	248.158
	<hr/> 21.600.044	<hr/> 22.193.132
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	8.182	11.795
b) imprese collegate	340.464	340.464
d) altre imprese	88.921	89.438
	<hr/> 437.567	<hr/> 441.697
2) Crediti		
d) verso altri		
- oltre 12 mesi	60.247	58.448
	<hr/> 60.247	<hr/> 58.448
3) Altri titoli	3.992	3.992
	<hr/> 501.806	<hr/> 504.137
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>22.665.822</b>	<b>23.022.342</b>

<b>C) Attivo circolante</b>	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) Lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Prodotti finiti e merci	993.191	913.999
5) Acconti	-	-
	<u>993.191</u>	<u>913.999</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	515.797	1.018.165
- oltre 12 mesi	22.806	10.447
	<u>538.603</u>	<u>1.028.612</u>
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	573.001	463.756
	<u>573.001</u>	<u>463.756</u>
	1.111.604	1.492.368
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	923.000	-
	<u>923.000</u>	<u>-</u>
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.050.225	2.577.693
2) Assegni	8.367	12.317
3) Denaro e valori in cassa	4.027	5.258
	<u>2.062.619</u>	<u>2.595.268</u>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>5.090.414</b>	<b>5.001.635</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- vari	223.586	157.288
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>223.586</b>	<b>157.288</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>27.979.822</b>	<b>28.181.265</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</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	11.205.284	8.011.673
Riserva per ammort. anticipati art. 67 T.U.	2.811.422	2.786.602
Riserva per conversione in EURO	(2)	2
	14.016.704	10.798.277
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	3.680.175	4.468.665
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>21.529.939</b>	<b>19.100.002</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) Fondi per imposte	910.026	938.881
3) Altri	115.114	129.114
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.025.140</b>	<b>1.067.995</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto lavoro subord.</b>	<b>942.454</b>	<b>868.477</b>
<b>D) Debiti</b>		
3) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	-	1.185.536
- oltre 12 mesi	-	1.240.698
	-	2.426.234
5) Acconti		
- entro 12 mesi	561.956	190.496
	561.956	190.496
6) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	2.076.440	2.444.782
	2.076.440	2.444.782
11) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	485.868	501.746
	485.868	501.746
12) Debiti verso istituti di previdenza		
- entro 12 mesi	223.115	239.846
	223.115	239.846
13) Altri debiti		
- entro 12 mesi	314.763	477.717
	314.763	477.717
<b>Totale debiti</b>	<b>3.662.142</b>	<b>6.280.821</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- vari	820.147	863.970
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>820.147</b>	<b>863.970</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>27.979.822</b>	<b>28.181.265</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
3) Sistema improprio dei rischi	654.586	754.671
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>654.586</b>	<b>754.671</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.419.165	34.293.390
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	883.053	755.819
- contributi in conto esercizio	12.095	10.925
	<u>895.148</u>	<u>766.744</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>30.314.313</b>	<b>35.060.134</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.502.337	3.861.413
7) Per servizi	7.673.678	8.626.431
8) Per godimento di beni di terzi	1.294.834	1.379.380
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	6.255.629	6.738.706
b) Oneri sociali	1.950.813	2.075.150
c) Trattamento di fine rapporto	423.893	462.812
e) Altri costi	64.073	142.400
	<u>8.694.408</u>	<u>9.419.068</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	251.253	576.045
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.230.259	2.390.418
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	62.765	7.701
	<u>2.544.277</u>	<u>2.974.164</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(79.192)	565
14) Oneri diversi di gestione	236.040	185.822
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>23.866.382</b>	<b>26.446.843</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>6.447.931</b>	<b>8.613.291</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- altri	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	2.301	-
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	109.977	382.500
	<u>112.278</u>	<u>382.500</u>
	112.278	382.500
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	(173.255)	(268.017)
	<u>(173.255)</u>	<u>(268.017)</u>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(60.977)</b>	<b>114.483</b>

<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(3.613)	(764.717)
	<u>(3.613)</u>	<u>(764.717)</u>
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>(3.613)</b>	<b>(764.717)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi:		
- varie	391.403	168.216
	<u>391.403</u>	<u>168.216</u>
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni	(516)	-
- imposte esercizi precedenti	-	(16.024)
- varie	(107.186)	(34.144)
	<u>(107.702)</u>	<u>(50.168)</u>
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>283.701</b>	<b>118.048</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>6.667.042</b>	<b>8.081.105</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) Imposte correnti	3.015.722	3.943.688
b) Imposte differite (anticipate)	(28.855)	(331.248)
	<u>2.986.867</u>	<u>3.612.440</u>
<b>23) UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.680.175</b>	<b>4.468.665</b>

Cernobbio, 31 maggio 2004

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

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

### Variazione del capitale circolante al 31/12/2003

Variazione del capitale circolante	31/12/2003	31/12/2002
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.680.175	4.468.665
Ammortamenti dell'esercizio	2.481.512	2.966.463
Accensione mutui medio/ lungo termine	0	0
Accantonamento al f ondo plus. partecipazioni	0	0
Accantonamenti al TFR	434.893	432.964
Accantonamenti ai f ondi rischi e oneri	0	0
Trasferimento Riserva rival. partecipazioni a Riserva Straordinaria	0	122.470
Riserva per arrotondamento Euro	(3)	1
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>6.596.577</b>	<b>7.990.563</b>
Diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie	4.690	123.131
<b>Totale fonti</b>	<b>6.601.267</b>	<b>8.113.694</b>
<b>IMPIEGHI</b>		
Incremento delle immobilizzazioni:		
- immateriali	490.152	271.975
- materiali	1.637.171	1.384.825
- finanziarie	2.359	39.347
Utilizzo Fondo Rischi	42.855	331.248
Utilizzo Riserve Rival. Partecipazione	0	122.470
Dividendi distribuiti	1.250.235	1.250.235
Decremento per TFR personale	360.916	468.946
<b>Totale impieghi</b>	<b>3.783.688</b>	<b>3.869.046</b>
<b>VARIAZIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>2.817.579</b>	<b>4.244.648</b>
<b>VARIAZIONE NEI COMPONENTI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		
	<b>31/12/2003</b>	<b>31/12/2002</b>
<b>Attività a breve</b>		
Rimanenze	79.192	(565)
Crediti esigibili entro 12 mesi	(380.764)	(823.489)
Disponibilità liquide	390.351	1.143.566
Ratei e risconti attivi a breve	66.298	(12.099)
<b>Totale variazione attività</b>	<b>155.077</b>	<b>307.413</b>
<b>Passività a breve</b>		
Debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	(2.618.679)	(3.833.542)
Ratei e risconti passivi a breve	(43.823)	(103.693)
<b>Totale variazione passività</b>	<b>(2.662.502)</b>	<b>(3.937.235)</b>
<b>Variazioni nei componenti del capitale circolante netto</b>	<b>2.817.579</b>	<b>4.244.648</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 i.v.

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2003

#### 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 dell'esercizio 2003, in seguito ad una lunga trattativa con la società proprietaria, è stato rinnovato per 9 anni il contratto di affitto dell'albergo, hotel Barchetta Excelsior, gestito da Villa d'Este SpA.

La Società, a partire dall'esercizio 2002, in seguito alla liquidazione della partecipata Ristoranti Villa d'Este Srl, non ha più alcun obbligo di predisposizione del bilancio consolidato.

#### Criteria 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.

##### **Redazione del bilancio in euro**

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".

La presente nota integrativa viene anch'essa redatta in unità di euro e, al fine di ottenere che i saldi iniziali e finali indicati nelle tabelle di sintesi coincidano con quelli esposti in bilancio, il differenziale di arrotondamento è stato aggiunto/sottratto ai valori di incremento o decremento dei relativi saldi.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2003 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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.

### **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 con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

#### ***Materiali***

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche 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 straordinaria 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 questo esercizio, così come nei precedenti a partire dal 1997, ai soli fini fiscali ci si è avvalsi della facoltà di conteggiare ammortamenti anticipati in ragione del limite massimo previsto dalla normativa vigente. A fronte di ciò è stata iscritta apposita riserva per ammortamenti anticipati, nonché il relativo fondo per imposte differite.

Gli effetti sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio della contabilizzazione nel bilancio di ammortamenti anticipati effettuati in esercizi precedenti il 1997 sono invece indicati in un successivo paragrafo della presente nota integrativa.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi 74/52, 576/75, 72/83. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie.

### **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.

### **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 imprese controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto, le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto 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.

### **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.

### **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.

Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione dei crediti e debiti a breve termine, che derivino da operazioni di natura sia finanziaria che commerciale, sono accreditati e addebitati al conto economico come componenti di natura finanziaria. Gli utili derivanti dalla valutazione di crediti e debiti a medio e lungo termine sono riconosciuti nell'esercizio in cui diverranno correnti.

### **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.

### 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. 2424 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	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni
Dirigenti	1	2	(1)
Impiegati	60	61	(1)
Operai	191	208	(17)
Altri	4	2	2
	<b>256</b>	<b>273</b>	<b>(17)</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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>563.972</b>	325.073	238.899

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2002	Incremento dell'esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2003
Impianto e ampliamento	118.994	36.700	-	(111.011)	<b>44.683</b>
Spese di pubblicità	4.133	-	-	(4.133)	-
Marchi e brevetti	8.356	21.423	-	(7.923)	<b>21.856</b>
Software e licenze d'uso	160.864	27.885	-	(118.666)	<b>70.083</b>
Avviamento	-	-	-	-	-
Immobil. in corso e acconti	25.508	388.512	(20.868)	-	<b>393.152</b>
Interventi su beni di terzi	-	-	-	-	-
Altri	7.218	36.500	-	(9.520)	<b>34.198</b>
	<b>325.073</b>	<b>511.020</b>	<b>(20.868)</b>	<b>(251.253)</b>	<b>563.972</b>

L'incremento dell'esercizio si collega in particolare ai lavori di ristrutturazione in corso presso l'Hotel Barchetta Excelsior in Como, lavori resisi necessari in seguito al rinnovo del contratto d'affitto dell'immobile per i prossimi nove anni. Sono stati inoltre integrati e aggiornati i software gestionali in essere oltre al rifacimento del sito internet dell'Hotel Villa La Massa in Firenze.

## II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>21.600.044</b>	22.193.132	(593.088)

Dettaglio variazioni:		
Acquisizione dell'esercizio		1.852.537
Ammortamenti dell'esercizio		(2.230.259)
G/ c delle immobilizzazioni completate		(194.425)
Dismissione cespiti		(89.192)
Diminuzione cespiti per riclassif ica		(1.021)
Diminuzione f / do ammortamento per dismissione cespiti		82.369
Diminuzione/ aumento f / do ammortamento per riclassif ica		(13.097)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>		<b>(593.088)</b>

## Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	24.672.924
Rivalutazione monetaria	957.270
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.331.538)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>15.298.656</b>
Acquisizione dell'esercizio	766.986
Giro da immobilizzazioni in corso per lavori completati	114.425
Ammortamenti dell'esercizio	(753.817)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>15.426.250</b>

Il valore dei terreni di proprietà della società alla chiusura dell'esercizio 2003 è pari a € 1.399 mila e secondo i principi contabili in vigore non sono oggetto di ammortamento.

## Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	14.809.990
Rivalutazione monetaria	465.895
Ammortamenti esercizi precedenti	(11.486.770)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>3.789.115</b>
Acquisizione dell'esercizio	400.243
Giro da immobilizzazioni in corso per impianti completati	80.000
Variazione f / do ammortamento per riclassif ica	(165)
Dismissione cespiti	(29.121)
Diminuzione f / do ammortamento per dismissione cespiti	25.681
Diminuzione cespiti per riclassif ica	(292)
Ammortamenti dell'esercizio	(789.187)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>3.476.274</b>

## Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	1.842.027
Rivalutazione monetaria	10.108
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.708.821)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>143.314</b>
Acquisizione dell'esercizio	48.359
Dismissione cespiti	(53.304)
Diminuzione f / do ammortamento per dismissione cespiti	53.304
Variazione f / do ammortamento per riclassif ica	(6.033)
Ammortamenti dell'esercizio	(131.448)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>54.192</b>

## Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	11.784.877
Rivalutazione monetaria	234.426
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.305.414)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>2.713.889</b>
Acquisizione dell'esercizio	313.083
Diminuzione cespiti per riclassif ica	(729)
Diminuzione f / do ammortamento per riclassif ica	(6.899)
Dismissione cespiti	(6.767)
Diminuzione f / do ammortamento per dismissione cespiti	3.384
Ammortamenti dell'esercizio	(555.807)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>2.460.154</b>

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

## Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/ 12/ 2002	248.158
Acquisizione dell'esercizio	129.441
G/ c per immobilizzazioni completate	(194.425)
<b>Saldo al 31/12/2003</b>	<b>183.174</b>

Nel corso di esercizi precedenti, fino al 1997, la Società ha contabilizzato ammortamenti anticipati in bilancio, effettuati, nei limiti consentiti dalla normativa, al solo fine di ottenere i relativi benefici fiscali. Qualora la società avesse applicato le aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti, i fondi di ammortamento e gli ammortamenti dell'esercizio sarebbero risultati, rispettivamente, inferiori di € 2.133 mila e superiori di € 39 mila, considerando il relativo effetto fiscale, il patrimonio netto e l'utile d'esercizio risulterebbero invece, rispettivamente, superiori di € 1.339 mila e inferiori di € 3 mila.

### 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 31/12/2003 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 proce-

duto a rivalutazioni discrezionali o volontarie. Nessuna rivalutazione è stata effettuata ai sensi della legge 342/2000.

Descrizione	Rivalutazione di legge/monetaria	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e f abbricati	957.270		957.270
I mpianti specif ici 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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>501.806</b>	504.137	(2.331)

#### Partecipazioni:

	Saldo a 31/12/2002	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2003
I mprese controllate	11.795		(3.613)	<b>8.182</b>
I mprese collegate	340.464			<b>340.464</b>
Altre imprese	89.438		(517)	<b>88.921</b>
	<b>441.697</b>	-	<b>(4.130)</b>	<b>437.567</b>

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

#### Imprese controllate:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
<b>CONTROLLATE DIRETTAMENTE:</b>						
Ristoranti Villa d'Este Srl in liquidazione	Cernobbio	20.000	11.795	(3.613)	100	8.182

La partecipazione in Ristoranti Villa d'Este Srl in liquidazione al 31/12/2003, valutata al patrimonio netto, è diminuita di € 3,6 mila, importo pari alla perdita realizzata. Il processo di liquidazione della società dovrebbe concludersi entro la fine dell'esercizio 2004.

#### Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
Consorzio C.I .A. Srl	Como	867.000	948.371	12.343	40,16	340.464

La partecipazione nel Consorzio C.I.A. Srl è valutata al costo.

#### Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito in €
<b>Dirette:</b>						
I mmob. Bosco Montorf ano	Milano	2.897.500	2.775.116	(166.833)	1,6	74.886
Hotel Representative AG	Svizzera	Fsv. 200.000	Fsv. 2.846.893	Fsv. 1.394.372	2,3	13.290
SAGI A Srl	Roma	23.241				201
Kerros Scarl in liquidaz.	Cernobbio					155
Cons.al.co. in liquidaz.	Como	1.549				103
I mmobiliare Mercatores	Como	10.850	85.103	15.757		36
Soc. Consortile a r.l.						
Albergatori del Comasco	Como					250

Nel corso del 2003 le partecipazioni sono diminuite di € 517 per lo scioglimento del Consorzio Voltampere Pineta.

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

### Crediti

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Altri	58.448	2.359	(560)	60.247

Si tratta di depositi cauzionali rilasciati a terzi fornitori di beni e di servizi o a Enti Pubblici.

### Altri titoli

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Titoli a cauzione	3.992	0	0	3.992

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
993.191	913.999	79.192

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 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
1.111.604	1.492.368	(380.764)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	515.797	22.806		538.603
Crediti verso altri	573.001			573.001
	1.088.798	22.806	-	1.111.604

### Dettaglio Crediti verso Clienti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	515.797	93.638		609.435
Fondo svalutazione crediti		(70.832)		(70.832)
	515.797	22.806	-	538.603

La voce crediti verso clienti si riferisce ai crediti collegati all'attività caratteristica della società tra i quali figurano € 94 mila per crediti in contenzioso o di dubbia esigibilità.

### Dettaglio Fondo Svalutazione Crediti

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
F.do svalutazione crediti ex art. 71 Tuir	5.560	3.065	(5.560)	3.065
F.do svalutazione crediti tassato	77.874	59.700	(69.807)	67.767
	83.434	62.765	(75.367)	70.832

Nel corso dell'esercizio sono state rilevate perdite su crediti accertate per € 75 mila coperte interamente dal fondo svalutazione crediti già in essere al 31/12/2002.

La voce crediti verso altri è composta da:

	<b>Euro</b>
Credito I VA dell'esercizio	106.301
Credito I RPEG	160.567
Credito I RAP	404
Credito per rimborso tassa società	7.337
Credito I Ior 1995	33.520
Credito per anticipi a fornitori	68.675
Credito da Comune Bagno a Ripoli	170.903
Altri crediti di minor importo	25.294

- il credito IRPEG è di € 161 mila ed è il risultato tra il debito per IRPEG esercizio 2003, pari a € 2.339 mila, al netto di acconti versati nel corso dell'esercizio, per € 2.479 mila e delle ritenute d'acconto subite per € 21 mila;
- il credito IRAP è di € 0,4 mila. Tale importo è dato dal debito per IRAP esercizio 2003 pari a € 676,6 mila al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per € 677 mila.

### III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>923.000</b>	-	923.000

Al fine di ottimizzare parte della liquidità disponibile sono state acquistate obbligazioni DBR Deutsche Bundesrepublik 6,50% con scadenza 14 ottobre 2005.

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>2.062.619</b>	2.595.268	(532.649)

Descrizione	31/12/2003	31/12/2002
Depositi bancari	2.050.225	2.577.693
Assegni in cassa	8.367	12.317
Denaro e altri valori in cassa	4.027	5.258
	<b>2.062.619</b>	<b>2.595.268</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio così suddivise:

Istituti bancari	31/12/2003	31/12/2002
Istituto San Paolo I MI	117.582	439.688
Banca Intesa Bci	201.190	119.283
Credito Italiano	21.106	100.490
Banca Nazionale del Lavoro	17.735	454.876
Banca Popolare di Sondrio	917.228	1.412.129
Credito Valtellinese	771.449	48.207
Regionale Europea	-	3.020
Barclays Bank plc	3.935	-
	<b>2.050.225</b>	<b>2.577.693</b>

## D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>223.586</b>	157.288	66.298

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.

Non sussistono, al 31/12/2003, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

<b>Altri ratei attivi</b>	<b>12.628</b>
Per interessi su Obbligazioni DBR Deutsch e Bundesrepublik	12.628
<b>Altri risconti attivi</b>	<b>210.958</b>
Consulenze	5.488
Partecipazione a f iere	10.323
Canoni impianti di sicurezza	4.908
Spese di marketing	2.494
Canoni tv	1.057
Affitti passivi	12.016
Canoni noleggio attrezzatura varia	27.368
Canoni vari di manutenzione	11.376
Pubblicità su giornali e varie	9.468
Quota contributi associazioni di categoria	23.832
Licenze, canoni, conc. Governative	652
Abbonamenti giornali e riviste	1.171
Premi Assicurativi	320
Spese per eventi speciali	19.093
Commissioni Fidejussioni	2.481
Spese per imposta di registro affitti	1.541
Scarto negoz. Obbligaz. DBR Deutsch e Bundesrepublik 6,5%	61.331
Interessi swap	3.239
Altri	12.800

## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

	Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni	
	21.529.939	19.100.002	2.429.937	
Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Capitale	3.095.820	-	-	3.095.820
Riserva da sovrapprezzo azioni	118.076	-	-	118.076
Riserva legale	619.164	-	-	619.164
Riserva straordinaria	8.011.673	3.417.689	(224.078)	11.205.284
Riserva per amm.ti anticipati art. 67 T.U.	2.786.602	224.078	(199.258)	2.811.422
Riserva per conversione in Euro	2	-	(4)	(2)
Utile dell'esercizio	4.468.665	3.680.175	(4.468.665)	3.680.175
	<b>19.100.002</b>	<b>7.321.942</b>	<b>(4.892.005)</b>	<b>21.529.939</b>

Le variazioni intervenute sul patrimonio netto sono le seguenti:

La riserva straordinaria è stata aumentata di € 3.194 mila quale saldo tra

l'imputazione di:

- aumento di € 3.219 mila quale destinazione di parte dell'utile 2002 come da delibera Assemblea del 13 giugno 2003 e di € 199 mila per svincolo di parte riserva per ammortamenti anticipati.
- diminuzione di € 224 mila, importo pari agli ammortamenti anticipati calcolati nella dichiarazione dei redditi.

La Riserva per ammortamenti anticipati si è incrementata di € 224 mila per ammortamenti anticipati 2002 dedotti ai fini fiscali e decrementata di € 199 mila relativi alla prosecuzione dell'ammortamento civilistico di beni già totalmente ammortizzati fiscalmente.

Nessuna variazione è intervenuta sulla Riserva Legale in quanto aveva già raggiunto un quinto del Capitale Sociale, ai sensi dell'art. 2430 del codice civile.

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

### 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>

Si rammenta, inoltre, che parte della riserva di rivalutazione di cui alla Legge 576/75 pari a € 7 mila è stata imputata a riserva straordinaria.

## B) Fondi per rischi e oneri

	Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
	1.025.140	1.067.995	(42.855)

Descrizione	31/12/2002	Incrementi	Decrementi	31/12/2003
Per imposte	938.881		(28.855)	910.026
Per rischi vari	129.114		(14.000)	115.114
	1.067.995	-	(42.855)	1.025.140

Il fondo imposte in essere al 31/12/2003 è relativo a passività per imposte differite pari a € 910 mila; per la sua composizione si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita esposto nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Il fondo per rischi vari di € 115 mila si riferisce a perdite potenziali su operazioni in corso, la diminuzione di € 14 mila è riferita all'utilizzo del fondo a parziale copertura delle differenze passive su contratto swap.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
942.454	868.477	73.977

La variazione è così costituita:

Variazioni	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	434.893
Decremento per utilizzo nell'esercizio	(357.759)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(3.157)
	<b>(73.977)</b>

Il decremento di € 358 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2003 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva.

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
3.662.142	6.280.821	(2.618.679)

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	561.956		561.956
Debiti verso f. fornitori	2.076.440		2.076.440
Debiti tributari	485.868		485.868
Debiti verso istituti di previdenza	223.115		223.115
Altri debiti	314.763		314.763
	3.662.142	-	3.662.142

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 € 400 mila;
- debiti tributari vari per € 86 mila (per concessioni demaniali, etc.).

La voce **“Debiti verso Istituti di previdenza”** comprende i contributi, pagati in gennaio, 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 € 228 mila;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 1998 al 2002 per complessivi € 50 mila;
- Debiti verso Compagnie di assicurazione per conguaglio premi 2003 per € 8 mila;
- Altri debiti di modesto importo unitario per totali € 29 mila.

Il debito verso banche oltre i 12 mesi di € 1.240 mila, presente in bilancio al 31/12/2002, è stato azzerato nel 2003 a seguito dell'estinzione anticipata del mutuo sottoscritto con Efibanca nel 1999 e scadenza nel 2004.

## E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
820.147	863.970	(43.823)

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 31/12/2003, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
RATEI PASSI VI - Quota competenza 2003 oneri contratto Swap	14.188
RI SCONTI PASSI VI - Quote associative annuali Sporting Club 2004	759.162
- Canoni locazione anticipati e rimb. spese	43.731
- Quote canoni ormeggio	3.066
<b>TOTALE</b>	<b>820.147</b>

## Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	654.586	754.671	(100.085)
	<b>654.586</b>	<b>754.671</b>	<b>(100.085)</b>

L'importo di € 655 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.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
30.314.313	35.060.134	(4.745.821)

#### Ricavi per categoria di attività

Categoria	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
G.H. Villa d'Este - Hotel	15.314.754	17.807.402	(2.492.648)	(14,0)
Ristorazione G. Hotel Villa D'Este	7.796.752	8.995.461	(1.198.709)	(13,3)
Hotel Villa La Massa	2.081.122	2.939.322	(858.200)	(29,2)
Hotel Barchetta Ex celsior	2.792.363	2.954.573	(162.210)	(5,5)
Proventi attività sussidiarie	1.434.174	1.596.632	(162.458)	(10,2)
	<b>29.419.165</b>	<b>34.293.390</b>	<b>(4.874.225)</b>	<b>(14,2)</b>
<b>Altri ricavi e proventi:</b>				
Proventi Immobiliari	383.016	393.696	(10.680)	(2,7)
Servizi addebitati ai dipendenti	54.950	60.327	(5.377)	(8,9)
Plusvalenza realizzo cespiti	1.927	11.749	(9.822)	(83,6)
Altri Ricavi e Proventi	455.255	300.972	154.283	51,3
	<b>895.148</b>	<b>766.744</b>	<b>128.404</b>	<b>16,7</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>30.314.313</b>	<b>35.060.134</b>	<b>(4.745.821)</b>	<b>(13,5)</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 € 455 mila, tra le voci più significative troviamo: € 337 mila di sponsorizzazioni legate alla manifestazione del Concorso d'Eleganza Villa d'Este ed € 75 mila per utilizzo fondo svalutazione crediti relativamente ai crediti passati a perdita nell'esercizio.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni	
	23.866.382	26.446.843	(2.580.461)	
Descrizione	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni	%
Materie prime, sussidiarie e merci	3.502.337	3.861.413	(359.076)	(9,3)
Servizi prestati da terzi	7.673.678	8.626.431	(952.753)	(11)
Godimento di beni di terzi	1.294.834	1.379.380	(84.546)	(6,1)
Salari e stipendi	6.255.629	6.738.706	(483.077)	(7,2)
Oneri sociali	1.950.813	2.075.150	(124.337)	(6)
Trattamento di fine rapporto	423.893	462.812	(38.919)	(8,4)
Altri costi del personale	64.073	142.400	(78.327)	(55)
Ammort. I mmobilizz. immateriali	251.253	576.045	(324.792)	(56,4)
Ammort. I mmobilizz. materiali	2.230.259	2.390.418	(160.159)	(6,7)
Svalutazioni crediti attivo circolante	62.765	7.701	55.064	-
Variazione rimanenze materie prime	(79.192)	565	(79.757)	-
Oneri diversi di gestione	236.040	185.822	50.218	27
	23.866.382	26.446.843	(2.580.461)	(9,8)

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

L'acquisto di materie prime è passato da € 3.861 mila a € 3.502 mila. Si è rilevata pertanto una riduzione degli acquisti del 9,3 %.

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

	Euro
<i>Prodotti "food" e "beverage"</i>	2.283.992
<i>Articoli per la rivendita nel "Gift shop"</i>	150.413
<i>Acquisti per beauty farm e sporting</i>	69.175
<i>Generi di monopolio</i>	21.742
<i>Materiali di consumo</i>	323.926
<i>Materiali di manutenzione</i>	99.169
<i>Materiale di pulizia</i>	116.718
<i>Stoviglie, posaterie, e materiali vari</i>	87.852
<i>Depliant, stampati e cancelleria</i>	181.099
<i>Fiori per interno</i>	123.214
<i>Indumenti di lavoro</i>	40.869
<i>Altri acquisti</i>	4.168

### Costi per servizi

L'importo include i servizi e le prestazioni rese da terzi. L'importo 2003 è di € 7.674 mila. Si rileva pertanto una diminuzione dei costi per servizi del 11%.

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

	Euro
<i>Costi di manutenzioni</i>	1.690.328
<i>Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)</i>	738.759
<i>Commissioni agenzie di viaggio</i>	950.679
<i>Commissioni sugli incassi con carta di credito</i>	476.049
<i>Servizi di vigilanza</i>	158.726
<i>Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti</i>	456.541
<i>Servizi di terzi per manovalanza, facchinaggio e personale distaccato</i>	64.687
<i>Gestione del verde</i>	313.733
<i>Spese telefoniche e postali</i>	175.627
<i>Consulenze diverse e collaborazioni</i>	918.283
<i>Spese legali e notarili</i>	86.064
<i>Emolumenti amministratori e sindaci</i>	347.146
<i>Rimborsi a piè di lista al personale</i>	52.918
<i>Ricerca, addestramento e formazione</i>	28.990
<i>Assicurazioni</i>	147.264
<i>Pubblicità</i>	160.875
<i>Mostre e fiere</i>	91.221
<i>Servizi amministrativi</i>	29.261
<i>Servizi commerciali</i>	510.684
<i>SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli</i>	39.875
<i>Servizi a clienti</i>	108.283
<i>Altri servizi</i>	127.685

Una voce importante è riferita alle consulenze e collaborazioni esterne per totali € 918 mila così dettagliate:

Dettaglio Consulenze diverse e collaborazioni	Importo
Consulenze amministrative/ fiscali/ tributarie e del lavoro	158.939
Consulenze informatiche	15.212
Consulenze arredamento	79.334
Consulenze tecniche e di manutenzione	129.075
Consulenze generali/ diverse	29.603
Consulenze professionali Sporting Club	65.843
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	253.635
Consulenze per organizzazione eventi speciali	157.795
Collaborazioni coordinate e continuative	28.847
<b>Totale</b>	<b>918.283</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 2003 è di € 1.295 mila. Si rileva pertanto una riduzione dei costi per godimento beni di terzi del 6,1% dovuto alla riduzione dell'attività. Compongono l'importo: Affitti e locazioni Hotel Barchetta per € 410 mila e noleggio attrezzature e biancheria per gli alberghi e i ristoranti per € 885 mila.

### Costi per il personale

L'importo 2003 è di € 8.694 mila. Si rileva pertanto una riduzione dei costi per il personale sul 2002 del 7,7%. 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 e nel rispetto delle aliquote fiscali consentite.

Inoltre in diminuzione solo dell'imponibile fiscale dell'esercizio e nel rispetto della normativa fiscale sono stati calcolati ammortamenti anticipati per € 172 mila.

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

La voce comprende un accantonamento di € 63 mila rispettando i criteri generali di prudenza come già indicato alla voce crediti dell'attivo circolante.

### Oneri diversi di gestione

L'importo 2003 è di € 236 mila. Si rileva pertanto un incremento dei costi per oneri diversi di gestione del 27%.

La voce comprende:

- Imposta ICI per € 64 mila;
- le perdite su crediti pari a € 75 mila trovano riscontro per pari importo nell'utilizzo del fondo;
- contributi ad associazioni e fondazioni senza scopo di lucro per € 49 mila;
- minusvalenze realizzo di cespiti per € 5 mila;
- costi diversi di gestione di minore importanza per € 43 mila.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni	
(60.977)	114.483	(175.460)	
Descrizione	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	2.301	-	2.301
Proventi f inanziari diversi	109.977	382.500	(272.523)
(I nteressi e altri oneri f inanziari)	(173.255)	(268.017)	94.762
	(60.977)	114.483	(175.460)

### Proventi finanziari diversi

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
I nteressi bancari e postali			62.723	62.723
Altri interessi e proventi			20.245	20.245
Utili su cambi			27.009	27.009
			109.977	109.977

Nella voce **altri interessi e proventi** è compreso l'utilizzo del fondo altri rischi vari per l'importo di € 14 mila.

## Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti			9.529	9.529
Interessi vari			1.703	1.703
Interessi passivi su mutui			67.574	67.574
Spese banc. e abbuoni			31.813	31.813
Differenziali su contratto Swap			56.290	56.290
Perdite su cambi			6.346	6.346
			<b>173.255</b>	<b>173.255</b>

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>(3.613)</b>	(764.717)	761.104

## Svalutazioni

Variazioni	Importo
Partecipazione in Ristoranti Villa d'Este S.r.l. in liquidazione 2003	3.613
	<b>3.613</b>

Il dettaglio della svalutazione rilevata è stato già esposto nell'attivo alla voce: partecipazione imprese controllate.

## E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	31/12/2003	31/12/2002	Variazioni
Proventi straordinari	<b>391.403</b>	168.216	223.187
Oneri straordinari	<b>(107.702)</b>	(50.168)	(57.534)
	<b>283.701</b>	<b>118.048</b>	<b>(165.653)</b>

### Proventi straordinari

L'importo di € 391 mila è sostanzialmente riferito a:

- indennità conseguite a titolo di risarcimento per € 52 mila;
- sopravvenienze attive relative ad esercizi precedenti per € 331 mila, tra le voci più significative: € 170 mila per oneri concessori licenza Villa la Massa riconosciute come credito, € 76 mila per dividendi non riscossi relativi agli esercizi ante 1998, € 51 mila per sistemazione contenziosi con fornitori.

### Oneri straordinari

L'importo di € 108 mila si riferisce a sopravvenienze passive diverse.

## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>2.986.867</b>	3.612.440	(625.573)

Imposte	Saldo al 31/12/2003	Saldo al 31/12/2002	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>3.015.722</b>	<b>3.943.688</b>	<b>(927.966)</b>
IRPEG	2.339.103	3.168.378	(829.275)
IRAP	676.619	775.310	(98.691)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(28.855)</b>	<b>(331.248)</b>	<b>302.393</b>
	<b>2.986.867</b>	<b>3.612.440</b>	<b>(625.573)</b>

L'ammontare dell'IRPEG (imposta sui redditi delle persone giuridiche) corrente è composta dai seguenti elementi:

- Agevolazione fiscale (superDIT) aliquota 19%	€ 60.269
- IRPEG 34%	€ 2.278.834
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.339.103</b>

L'utilizzo delle agevolazioni fiscali in vigore ha permesso alla società di ottenere il seguente risparmio d'imposta:

- superDIT	€ 47.581
<b>TOTALE</b>	<b>€ 47.581</b>

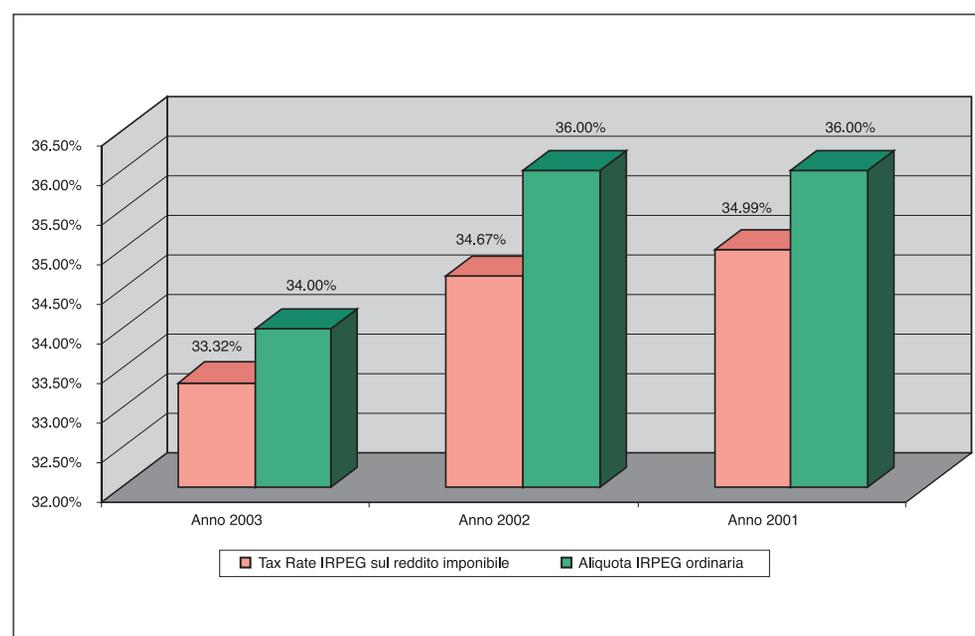
L'aliquota media IRPEG sul reddito imponibile dichiarato dalla società, tenendo conto delle agevolazioni fiscali utilizzate, è la seguente:

Esercizio 2003	Esercizio 2002	Esercizio 2001
33,32%	34,67%	34,99%

La riduzione dell'aliquota media IRPEG dell'anno 2003 rispetto agli esercizi precedenti è dovuta:

- alla riduzione del prelievo IRPEG: 36% nell'esercizio 2002, 34% nell'esercizio 2003;
- alla riduzione delle agevolazioni fiscali nell'anno 2003 rispetto alle agevolazioni introdotte dal legislatore negli esercizi precedenti e di cui la società ha potuto usufruire.

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



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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	6.667.042	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	34,00	<b>2.226.974</b>
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	142.450	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(202.236)	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	412.403	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>7.019.659</b>	
<b>Onere fiscale reale</b>		<b>2.339.103</b>

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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Valore della produzione lorda</b>	15.205.104	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	990.065	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	(182.254)	
Totale	16.012.915	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	4,25%	<b>680.549</b>
Differenza temporanea		
Deducibile in esercizi successivi	(92.473)	
<b>Imponibile Irap</b>	15.920.442	
<b>Onere fiscale reale</b>		<b>676.619</b>

### Fiscalità differita

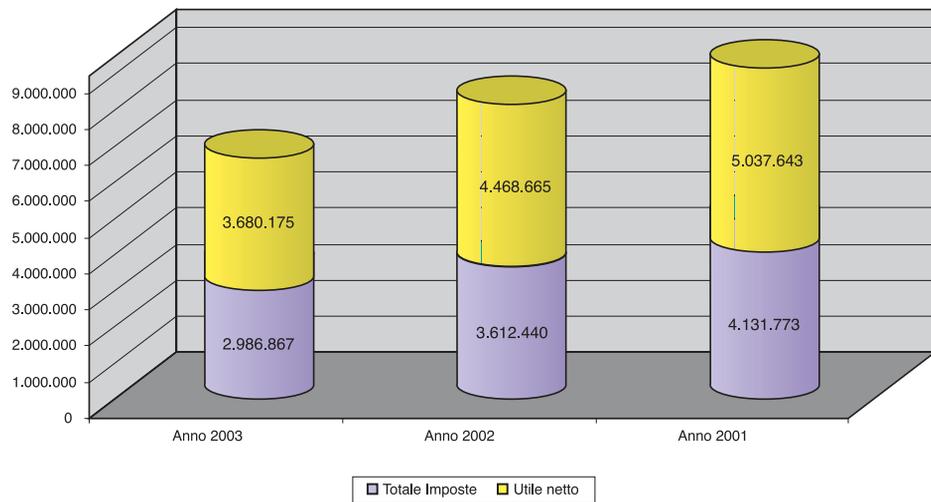
Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese, in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le variazioni intervenute nell'esercizio hanno determinato una riduzione del fondo imposte differite di € 29 mila, che è esposto nel passivo dello stato patrimoniale per € 910 mila. Tale importo è costituito principalmente dagli ammortamenti anticipati dedotti, nel tempo, secondo le norme fiscali in vigore.

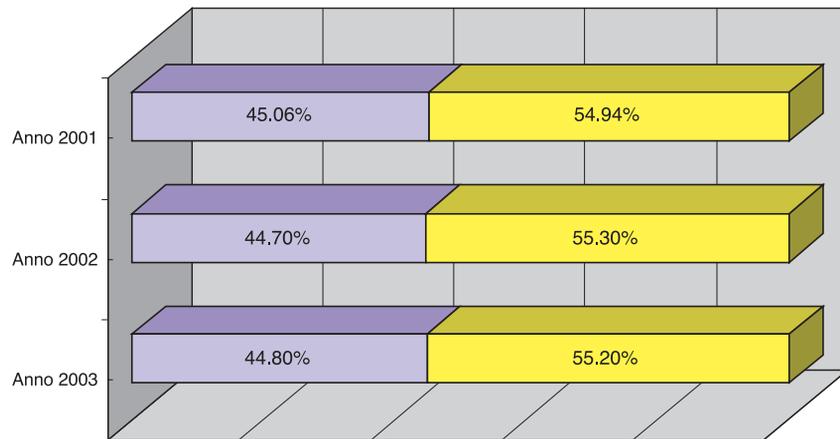
L'importo dell'utile ante imposte (utile lordo) e la sua composizione (imposte di competenza dell'esercizio + utile netto), sia in termini numerici che percentuali, relativamente agli ultimi 3 esercizi è indicato nella seguente tabella accompagnata dai relativi grafici:

Descrizione	Anno 2003	Anno 2002	Anno 2001
Totale I mposte	<b>2.986.867</b>	3.612.440	4.131.773
Utile netto	<b>3.680.175</b>	4.468.665	5.037.643
UTILE LORDO	<b>6.667.042</b>	8.081.105	9.169.416

### Villa d'Este 2003 - Composizione utile lordo



### Villa d'Este 2003 - Composizione in percentuale dell'utile lordo



Percentuale

Anno 2003	Anno 2002	Anno 2001
55.20%	55.30%	54.94%
44.80%	44.70%	45.06%

■ % Utile netto su utile lordo  
■ % Imposte su utile lordo

### **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	312.770
Collegio sindacale	34.376

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, 31 maggio 2004

**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 i.v.

## Relazione dei Sindaci sul Bilancio al 31/12/2003 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

*Signori Azionisti,*

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2003 abbiamo svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge; alla luce delle attività svolte abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della società, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Nel corso dell'esercizio abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e ottenuto dagli Amministratori le informazioni sull'andamento della gestione sociale, assicurandoci che le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere nell'esercizio fossero conformi alla legge ed allo statuto sociale, e che non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, tali da compromettere il patrimonio sociale. Nel rinviarVi alla esaustiva illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, attestiamo che le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio di esercizio della Società e della relazione sulla gestione a corredo dello stesso.

Inoltre abbiamo esaminato i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio presentato per accertarne la rispondenza alle prescrizioni di legge e alle condizioni economico-aziendali. Gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno fatto ricorso alla deroga alle norme di legge prevista dall'art. 2423, comma 4, del codice civile.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile dell'esercizio di € 3.680.175 e si riassume nei seguenti valori:

### Stato patrimoniale attivo

I mmobilizzazioni	22.665.822
Attivo circolante	5.090.414
Ratei e risconti	223.586
Totale dell'attivo	<u>27.979.822</u>

### Stato patrimoniale passivo

Patrimonio netto (compreso l'utile dell'esercizio)	21.529.939
Fondo rischi ed oneri	1.025.140
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	942.454
Debiti	3.662.142
Ratei e risconti	820.147
Totale del passivo	<u>27.979.822</u>
Conti d'ordine per complessive	<u>654.586</u>
<b>L'utile dell'esercizio di</b>	<b>3.680.175</b>

trova riscontro nelle seguenti registrazioni del

### **Conto economico**

Valore della produzione	30.314.313
Costi della produzione	23.866.382
Proventi ed oneri finanziari	(60.977)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.613)
Proventi e oneri straordinari	283.701
Imposte sul reddito dell'esercizio	<u>2.986.867</u>

Il bilancio, nelle sue componenti di stato patrimoniale, di conto economico e di nota integrativa, è stato redatto per metodologia e per contenuti con chiarezza e verità. I relativi valori concordano con i saldi delle scritture regolarmente tenute, come attestato anche dalla Società di revisione Pricewaterhouse Coopers Spa.

I principi di redazione del bilancio adottati sono in armonia con il disposto dell'art. 2423-bis del codice civile ed i criteri di valutazione rispettano le norme civilistiche e fiscali; essi ci sono stati tempestivamente comunicati dagli Amministratori e, se dovuto, abbiamo espresso il nostro preventivo assenso.

Il bilancio, le analisi ed i dettagli contenuti nella nota integrativa e la relazione sulla gestione che accompagna il bilancio stesso, analizzano compiutamente la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società, illustrano l'attività svolta, i fattori che hanno caratterizzato l'andamento economico dell'esercizio ed i risultati conseguiti.

Nella nota integrativa sono infine fornite le informazioni prescritte dall'art. 10 della legge n. 72/1983 per quanto riguarda la rivalutazione dei beni.

A conclusione del nostro rapporto esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2003 e consenso per la proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile conseguito.

Cernobbio, 14 giugno 2004

### **I Sindaci**

(Dr. Luciano Dallù)

(Dr. Alberto Botta)

(Dr. Pietro Angelo Pallini)



4 Ai soli fini informativi, desideriamo evidenziare quanto segue.

Nel corso di esercizi precedenti, la società, al solo fine di ottenere benefici fiscali, ha contabilizzato, in aggiunta a quelli ordinari, ammortamenti anticipati nei limiti consentiti dalla normativa. (Gli effetti patrimoniali ed economici di tale trattamento) sono descritti nella nota integrativa.

Milano, 11 giugno 2004

PriceWaterhouseCoopers SpA



Roberto Pirota  
(Revisore contabile)

# A W A R D S

2003	Harpers & Queen Travel & Leisure  Departures Andrew Harper's Hideaway Report Condé Nast Traveler	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
2002	Forbes & Andrew Harper's Hideaway Report Condé Nast Traveler  Travel & Leisure	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
2001	Condé Nast Traveler Andrew Harper's Hideaway Report	N. 2 for Best Resort in Europe N. 2 International Resort Hotel
2000	Gourmet Magazine Travel & Leisure Hideaway Report	Best for Grand Ambience N. 1 in Europe for Best Service N. 1 International Resort Hotels
1999	Gourmet Magazine   Andrew Harpers' Hideaway Report Travel & Leisure Condé Nast Traveler	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
1998	Gourmet Magazine  Travel & Leisure Travel & Leisure Travel & Leisure  Travel & Leisure Travel & Leisure  Condé Nast Traveler	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
1997	Condé Nast Traveler Gourmet Magazine Travel & Leisure	Top 10 Foreign Resorts - 2nd place Top Hotels of Italy - 1st place European Top Hotels - 1st place
1996	Condé Nast Traveler Condé Nast Traveler	Top 20 Foreign Resorts - 1st place Top 100 Hotels - 1st place
1995	Condé Nast Traveler Hideaway Report	Top 10 Foreign Resorts - 3rd place Top 20 Foreign Resorts - 2nd place
1994	Condé Nast Traveler Hideaway Report Official Hotel Guide	Top 20 Foreign Resorts - 2nd place Best Foreign Resort Best European Resort





