

TEMA SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA IRNERIO 10 40126 BOLOGNA (BO)
Codice Fiscale	03424251209
Numero Rea	BO 518058
P.I.	03424251209
Capitale Sociale Euro	1.750.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Servizi di centri termali (96.23.10)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	ESSEPIENNE S.R.L.
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ESSEPIENNE S.R.L.
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	488.316	440.921
II - Immobilizzazioni materiali	3.876.956	3.743.371
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.513	1.513
Totale immobilizzazioni (B)	4.366.785	4.185.805
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.591.778	3.274.219
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.021.780	742.124
esigibili oltre l'esercizio successivo	272.385	273.575
Totale crediti	1.294.165	1.015.699
IV - Disponibilità liquide	33.888	43.778
Totale attivo circolante (C)	4.919.831	4.333.696
D) Ratei e risconti	92.526	126.840
Totale attivo	9.379.142	8.646.341
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.750.000	1.750.000
VI - Altre riserve	3.387.002	3.386.999
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(3.125.452)	(2.193.482)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(926.750)	(931.970)
Totale patrimonio netto	1.084.800	2.011.547
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	125.976	119.010
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.165.331	5.359.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.003.035	1.153.633
Totale debiti	8.168.366	6.513.128
E) Ratei e risconti	-	2.656
Totale passivo	9.379.142	8.646.341

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.046.588	2.158.551
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	304.560	80.200
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	304.560	80.200
5) altri ricavi e proventi		
altri	73.812	44.706
Totale altri ricavi e proventi	73.812	44.706
Totale valore della produzione	2.424.960	2.283.457
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	553.835	354.876
7) per servizi	1.101.690	970.197
8) per godimento di beni di terzi	179.929	169.443
9) per il personale		
a) salari e stipendi	761.434	796.755
b) oneri sociali	243.046	251.078
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	55.370	53.438
c) trattamento di fine rapporto	52.422	52.752
e) altri costi	2.948	686
Totale costi per il personale	1.059.850	1.101.271
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	252.590	303.524
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.473	93.682
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	160.117	209.842
Totale ammortamenti e svalutazioni	252.590	303.524
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.999)	66.291
14) oneri diversi di gestione	346.019	341.118
Totale costi della produzione	3.480.914	3.306.720
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.055.954)	(1.023.263)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	26	26
Totale proventi da partecipazioni	26	26
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	17	-
Totale proventi diversi dai precedenti	17	-
Totale altri proventi finanziari	17	-
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	115.147	130.969
Totale interessi e altri oneri finanziari	115.147	130.969
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(115.104)	(130.943)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.171.058)	(1.154.206)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	244.308	222.236
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(244.308)	(222.236)

21) Utile (perdita) dell'esercizio	(926.750)	(931.970)
------------------------------------	-----------	-----------

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro (926.750).

Appartenenza al Gruppo Essepienne s.r.l. (altrimenti conosciuto come Gruppo Monti)

La Società appartiene al Gruppo Essepienne S.r.l. che esercita la direzione e coordinamento tramite la Società Essepienne S.r.l., che provvede alla redazione del bilancio consolidato del Gruppo. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto illustrato nei paragrafi specifici.

Attività svolte

La società gestisce, nel comune di Alto Reno Terme (Bo) - Porretta Terme, uno stabilimento termale, un poliambulatorio per varie branche specialistiche e, nel periodo estivo, una piscina con annessi locali destinati alla ristorazione.

La società esercita inoltre l'attività di ristorazione presso lo "Chalet delle Terme", sito nel comune di Lizzano in Belvedere.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2025, testé conclusosi, la società ha proseguito nelle sue attività come sopra descritte. Ha poi proseguito le attività avviate nel corso dell'anno 2024 di efficientamento della struttura organizzativa, processo avviato dalla Capogruppo e che ha coinvolto tutte le società del Gruppo.

L'Organo Amministrativo ad oggi non ritiene che gli effetti derivanti dal contesto macroeconomico, con particolare riferimento al conflitto russo-ucraino, al conflitto fra Israele e Hamas ed in ultimo al recente conflitto che vede coinvolto l'Iran e che ha alterato le dinamiche geopolitiche in Medio Oriente possano inficiare la regolare attività d'impresa, quindi la capacità di generare ricavi e di far fronte alle proprie obbligazioni; pertanto, non si rilevano criticità esogene e/o endogene che possano inficiare la continuità aziendale.

La società Capogruppo Essepienne S.r.l. ha deciso di non avvalersi della facoltà di esonero prevista dall'art. 27 del D.lgs. 127/1991 e provvede pertanto alla redazione del bilancio consolidato del gruppo. Poiché tale predisposizione richiede tempi più ampi per il reperimento e l'elaborazione dei dati e stante l'impegno profuso per l'attività di efficientamento sopra citata, l'Organo Amministrativo ha necessariamente utilizzato il maggior termine di 180 giorni previsto dallo Statuto Sociale della società per la redazione del bilancio.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile, come modificati dal D.lgs. 6/9/24 n.125; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta

persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari tra loro compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.c.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

A decorrere dall'esercizio 2025 è consentita l'applicazione anticipata degli emendamenti ai principi contabili 13, 16, 24, 25 e 31 approvati nel dicembre 2025, applicabili obbligatoriamente a partire dall'esercizio 2026; la società ha ritenuto di non anticiparne l'applicazione ove presente la relativa voce di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c.)

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).

In applicazione del principio di **rilevanza** sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio in commento non è stato rilevato alcun errore rilevante.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo al costo storico di acquisizione ed esposte al netto dei fondi ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Tipologia	% Ammortamento
Costi di impianto ed ampliamento	20%
Marchi	5,56%
Altre	20%-residua possibilità di utilizzazione

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

La società si è avvalsa, nell'esercizio 2023, della facoltà di sospendere le quote di ammortamento prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto-legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022 e dalla L. 14/2023; ciò, al fine di favorire una rappresentazione economico patrimoniale dell'impresa più congrua rispetto al suo reale valore, mitigando in questa maniera gli effetti negativi della pandemia da Covid-19.

La sospensione è stata attuata al 100 per cento per tutte le immobilizzazioni sia immateriali che materiali.

Come poi previsto dal comma 7-ter “i soggetti che si sono avvalsi della facoltà di cui al comma 7- bis hanno destinato a una riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata in applicazione delle disposizioni di cui al medesimo comma. In caso di utili di esercizio di importo inferiore a quello della suddetta quota di ammortamento, la riserva è integrata utilizzando riserve di utili o altre riserve patrimoniali disponibili; in mancanza, la riserva è integrata, per la differenza, accantonando gli utili degli esercizi successivi”. La società ha destinato a Riserva Indisponibile ex art.60, comma 7-ter, Legge 126/2020 parte della riserva per versamenti in conto aumento del capitale ammontante ad euro 220.863 importo pari agli ammortamenti su immobilizzazioni immateriali e materiali non eseguiti.

Materiali

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

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

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 seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	7,5%-15%
Attrezzature	15%-20%
Altri beni (mobili e arredi-macch.ufficio elettr.)	12%-15%20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Con riferimento alla deroga adottata sul calcolo degli ammortamenti previsti per l'anno 2023 si rinvia a quanto già dettagliatamente illustrato sul punto precedente "immobilizzazioni immateriali".

Finanziarie

Sono valutate al costo e sono rappresentate da partecipazioni in altre imprese.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto, se necessario, mediante apposito fondo svalutazione crediti.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

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

Le rimanenze finali di semilavorati e dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate tenendo conto dello stato di lavorazione raggiunto, in base al costo dei materiali, della manodopera, degli ammortamenti industriali e dei costi indiretti di produzione.

Le rimanenze finali di merci sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Fondo TFR

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, 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.

A decorrere dall'esercizio 2023 la società ha esercitato, in qualità di società consolidata, l'opzione per il regime fiscale del Consolidato fiscale nazionale congiuntamente alla società controllante Essepienne S.r.l..

I rapporti economici, oltre che le responsabilità e gli obblighi reciproci, fra la società consolidante e le sue controllate sono definiti nel regolamento di consolidato sottoscritto dalle società del gruppo.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I ricavi per vendite sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la cessione del bene.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

Il 14 febbraio 2019 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.lgs. 14/2019, recante il “Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza” in attuazione della L. 155/2017.

L'organo amministrativo si è attivato a mente dell'art. 2086, c. 2, C.c. (introdotto dall'art. 375 del D. lgs. 14/2019) al fine di “istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi

dell'impresa e della perdita della continuità aziendale nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale”.

Per quanto concerne i segnali di allarme specificatamente indicati al comma quarto dell'art. 3 del Codice della crisi, la Società ha provveduto a calcolarli con riferimento alla situazione contabile al 31 /12/2025 e a tal riguardo si può affermare che non sono sussistenti.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito di seguito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	717.470	4.512.197	1.513	5.231.180
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	276.549	768.826		1.045.375
Valore di bilancio	440.921	3.743.371	1.513	4.185.805
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	139.868	293.702	-	433.570
Ammortamento dell'esercizio	92.473	160.117		252.590
Totale variazioni	47.395	133.585	-	180.980
Valore di fine esercizio				
Costo	857.338	4.805.898	1.513	5.664.749
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	369.022	928.942		1.297.964
Valore di bilancio	488.316	3.876.956	1.513	4.366.785

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
488.316	440.921	47.395

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	27.201	3.952	24.326	661.992	717.470
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.641	1.486	-	258.422	276.549
Valore di bilancio	10.560	2.466	24.326	403.570	440.921
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	1.180	-	138.686	139.868
Ammortamento dell'esercizio	2.600	285	-	89.587	92.473
Totale variazioni	(2.600)	895	-	49.099	47.395
Valore di fine esercizio					
Costo	27.202	5.132	24.326	800.678	857.338

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.242	1.771	-	348.009	369.022
Valore di bilancio	7.960	3.361	24.326	452.669	488.316

I costi di impianto ed ampliamento comprendono costi relativi a modifiche statutarie.

La voce " concessioni, licenze, marchi e diritti similari" è costituita dai costi sostenuti per la registrazione del marchio aziendale.

Le immobilizzazioni immateriali in corso sono rappresentate da costi sostenuti per opere di ristrutturazione e implementazione su beni di terzi ancora da terminare.

La voce " altre immobilizzazioni" è costituita da spese pluriennali, da spese incrementative su beni di terzi e dalle spese sostenute per il software gestionale.

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nulla da rilevare.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Nulla da rilevare.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nulla da rilevare.

Contributi in conto capitale

Nulla da rilevare.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.876.956	3.743.371	133.585

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.005.727	637.966	454.424	414.080	4.512.197
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	329.183	153.447	149.407	136.788	768.826
Valore di bilancio	2.676.544	484.519	305.017	277.292	3.743.371

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	227.908	10.005	45.038	10.748	293.702
Ammortamento dell'esercizio	79.238	24.639	28.247	27.992	160.117
Totale variazioni	148.670	(14.634)	16.791	(17.244)	133.585
Valore di fine esercizio					
Costo	3.233.636	647.970	499.463	424.828	4.805.898
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	408.422	178.085	177.655	164.780	928.942
Valore di bilancio	2.825.214	469.885	321.808	260.048	3.876.956

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da terreni, fabbricati, da impianti e attrezzature per lo svolgimento dell'attività oltre che da arredamento, macchine d'ufficio elettroniche.

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nulla da rilevare.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Nulla da rilevare.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nulla da rilevare.

Contributi in conto impianti

Nulla da rilevare.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.513	1.513	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.513	1.513
Valore di bilancio	1.513	1.513
Valore di fine esercizio		
Costo	1.513	1.513

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	1.513	1.513

Partecipazioni

Il valore iscritto nelle immobilizzazioni è rappresentato dalle seguenti partecipazioni e non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

	31/12/2025
Consorzio COTER	996
Banca di Bologna	517
Totale	1.513

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
3.591.778	3.274.219	317.559

In particolare, le rimanenze sono costituite principalmente dai costi sostenuti per l'acquisto dell'Hotel Castanea di Porretta e delle Terme Alte, Terme Vecchie e Puzzele e dai relativi costi già sostenuti per la parziale ristrutturazione eseguita.

Il compendio immobiliare non è al momento utilizzabile in quanto necessita di una importante ristrutturazione e per tale motivo è stato iscritto tra le rimanenze in attesa di definirne la sua futura destinazione.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.294.165	1.015.699	278.466

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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	421.305	64.063	485.368	232.220	253.148
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	411.018	244.308	655.326	655.326	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	9.131	(2.079)	7.052	-	7.052
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	54.122	9.315	63.437	63.437	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	120.124	(37.143)	82.981	70.796	12.185
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.015.699	278.466	1.294.165	1.021.780	272.385

La voce "Crediti verso clienti" esigibile oltre l'esercizio successivo è costituita esclusivamente dal credito verso l'INAIL.

I crediti verso controllante sono costituiti per euro 655.326 dal credito sorto nei confronti della controllante per il trasferimento a quest'ultima delle perdite fiscali maturate negli anni dal 2023 al 2025 e trasferite alla capogruppo avendo aderito alla tassazione di gruppo prevista dal consolidato fiscale nazionale.

La voce " crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante" è costituita da crediti per cessione di beni e servizi realizzati alle normali condizioni di mercato con le altre società del Gruppo.

La voce " Crediti tributari" è costituita prevalentemente da un credito IVA per euro 51.029.

Nei "crediti verso altri" esigibili entro l'esercizio successivo sono compresi, tra gli altri, anticipi a fornitori e crediti verso compagnie assicuratrici mentre nei crediti esigibili oltre l'esercizio successivo sono compresi depositi cauzionali.

Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo (articolo 2427, primo comma, n. 8, C.c.).

Nota integrativa abbreviata, 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	Decrementi		
Capitale	1.750.000	-	-	-		1.750.000
Altre riserve						
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	900.000	-	2.487.000	-		3.387.000
Versamenti in conto capitale	2.487.000	-	-	2.487.000		-
Varie altre riserve	(1)	3	-	-		2
Totale altre riserve	3.386.999	3	2.487.000	2.487.000		3.387.002
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.193.482)	(931.970)	-	-		(3.125.452)
Utile (perdita) dell'esercizio	(931.970)	931.970	-	-	(926.750)	(926.750)
Totale patrimonio netto	2.011.547	3	2.487.000	2.487.000	(926.750)	1.084.800

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	1.750.000		B	-
Altre riserve				
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	3.387.000	Capitale	A,B	3.387.000
Varie altre riserve	2			-
Totale altre riserve	3.387.002			3.387.000
Utili portati a nuovo	(3.125.452)			-
Totale	2.011.550			3.387.000
Quota non distribuibile				3.387.000

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
125.976	119.010	6.966

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	119.010

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.978
Utilizzo nell'esercizio	25.012
Totale variazioni	6.966
Valore di fine esercizio	125.976

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.731.178	(237.855)	1.493.323	490.288	1.003.035	585.267
Debiti verso fornitori	3.396.133	(3.000.692)	395.441	395.441	-	-
Debiti verso controllanti	21.654	5.242.480	5.264.134	5.264.134	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	40.839	22.175	63.014	63.014	-	-
Debiti tributari	270.418	72.404	342.822	342.822	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	362.613	112.387	475.000	475.000	-	-
Altri debiti	690.294	(555.661)	134.633	134.633	-	-
Totale debiti	6.513.128	1.655.238	8.168.366	7.165.331	1.003.035	585.267

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, pari a euro 1.493.323 è costituito da un mutuo ipotecario dell'importo originario di euro 450.000, avente scadenza il 22/07/2037, da un finanziamento chirografario, assistito da garanzia del Fondo di Garanzia per le PMI ex L. 662/1996, dell'importo originario di euro 700.000, avente scadenza il 28/02/2034, entrambi sottoscritti con BCC Felsinea nonché da scoperti di conto corrente.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il decremento è conseguenza del pagamento del debito di euro 2.800.000 per l'acquisto dell'Hotel Castanea, delle Terme Vecchio, Terme Alte e Puzzele.

Il saldo della voce "debiti verso controllante" è costituito da debiti per acquisto di beni e servizi realizzati alle normali condizioni di mercato; l'incremento è conseguenza del versamento da parte del socio di un finanziamento infruttifero.

Anche la voce "debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante" è costituita da debiti per acquisto di beni e servizi realizzati alle normali condizioni di mercato con le altre società del Gruppo.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo che le eventuali passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, sarebbero iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti di durata superiore ai cinque anni, pari ad euro 585.267 sono riferiti alle quote del mutuo ipotecario e del finanziamento chirografario sopra descritti.

I debiti assistiti da garanzie reali, pari ad euro 438.307 sono riferiti esclusivamente al mutuo ipotecario sottoscritto con BCC Felsinea, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca su immobili di proprietà.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	585.267	438.307	438.307	7.730.059	8.168.366

Nota integrativa abbreviata, conto economico

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

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

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

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

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

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio in conformità alle disposizioni in vigore.

Le imposte dell'esercizio sono costituite esclusivamente dal provento da consolidato fiscale per euro 244.308.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, nell'esercizio in esame, è pari a n.27 dipendenti.

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

Nel corso dell'esercizio sono stati deliberati o erogati compensi a favore dell'Organo Amministrativo come esposto in tabella

	Amministratori	Sindaci
Compensi	41.558	3.500

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	5.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.500

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 9) del Codice civile si specifica che la società ha rilasciato

un'ipoteca su un immobile di proprietà a garanzia del debito per il mutuo ipotecario ottenuto da Bcc Felsinea che ammonta a residui euro 438.307.

L'importo invece di euro 42.195 fa riferimento alla garanzia del Fondo Centrale PMI (L. 662/1996) rilasciata a BCC Felsinea a fronte del finanziamento chirografario di originali euro 700.000.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Le operazioni con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

La società in data 7 maggio 2025 aveva concesso in affitto di azienda, con atto notarile depositato il 14/05/2025, il ramo di azienda esercente l'attività di Bar-ristorazione esercitata nell'unità locale n. BO/4 nei locali di Alto Reno Terme, via Valverde 5. Successivamente, e precisamente con mediazione del 4 maggio 2026, la concedente e l'affittuaria hanno risolto consensualmente il contratto di affitto del ramo di azienda.

In esito alla mediazione la società ha ripreso possesso dei locali.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati ulteriori fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

Il presupposto della continuità aziendale, intesa come la capacità dell'azienda di far fronte alle obbligazioni assunte e di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio, considerando le previsioni economiche e finanziarie effettuate dall'Amministratore, si ritiene sussistente.

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

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *quinquies* e *sexies*), C.c..

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	ESSEPIENNE S.R.L.
Città (se in Italia) o stato estero	BOLOGNA Via Imerio n.10
Codice fiscale (per imprese italiane)	03355080379
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Sede sociale controllante

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

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

Nulla da segnalare.

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

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali degli ultimi due bilanci approvati della Società Essepienne S.r.l. che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.). Segnaliamo, peraltro, che la medesima Società redige il bilancio consolidato.

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni	35.612.742	35.883.052
C) Attivo circolante	6.853.788	7.213.490
D) Ratei e risconti attivi	136.310	197.643
Totale attivo	42.602.840	43.294.185
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.000.000	1.000.000
Riserve	19.612.326	19.600.290
Utile (perdita) dell'esercizio	(270.968)	12.038
Totale patrimonio netto	20.341.358	20.612.328
B) Fondi per rischi e oneri	1.132.108	1.134.857
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	79.385	94.793
D) Debiti	20.284.531	20.695.542
E) Ratei e risconti passivi	765.458	756.665
Totale passivo	42.602.840	43.294.185

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	11.272.570	11.705.657
B) Costi della produzione	10.713.399	10.064.411
C) Proventi e oneri finanziari	(788.653)	(706.572)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-	(640.000)
Imposte sul reddito dell'esercizio	41.486	282.636
Utile (perdita) dell'esercizio	(270.968)	12.038

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La società non ha acquisito o alienato nell'esercizio azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni nel corso del 2025 ad eccezione di quanto riportato nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

L'Amministratore rinvia ogni decisione relativa alla perdita d'esercizio pari ad euro 926.750 all'assemblea dei soci che sarà chiamata ad approvare il bilancio al 31/12/2025.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili e nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

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.

Bologna, 15 giugno 2026

L'Amministratore Unico
Alessandra Sartini

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta Dott.ssa Vanna Tesani, quale incaricata della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e a nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.