

TERME DI CHIANCIANO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DELLE ROSE 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)
Codice Fiscale	01152750525
Numero Rea	SI 000000000000
P.I.	01152750525
Capitale Sociale Euro	0
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	960420
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	230.144	239.233
6) immobilizzazioni in corso e acconti	95.922	93.426
7) altre	6.460.507	6.598.606
Totale immobilizzazioni immateriali	6.786.573	6.931.265
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	145.220	154.962
2) impianti e macchinario	2.423.276	2.603.843
3) attrezzature industriali e commerciali	100.824	113.907
4) altri beni	499.407	555.353
Totale immobilizzazioni materiali	3.168.727	3.428.065
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	342.770	366.065
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	24.516	24.516
Totale partecipazioni	367.286	390.581
Totale immobilizzazioni finanziarie	367.286	390.581
Totale immobilizzazioni (B)	10.322.586	10.749.911
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	253.770	254.130
4) prodotti finiti e merci	44.289	16.483
Totale rimanenze	298.059	270.613
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	934.840	960.702
Totale crediti verso clienti	934.840	960.702
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.350	9.058
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	63.350	9.058
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.435	37.600
Totale crediti tributari	25.435	37.600
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	60.950	54.022
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.349	3.706
Totale crediti verso altri	65.299	57.728
Totale crediti	1.088.924	1.065.088
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	468.327	346.862
3) danaro e valori in cassa	19.618	21.110
Totale disponibilità liquide	487.945	367.972
Totale attivo circolante (C)	1.874.928	1.703.673
D) Ratei e risconti	55.957	144.642

Totale attivo	12.253.471	12.598.226
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.789.356	8.240.356
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	(3)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	704.551	(2.714.740)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(580.912)	(1.031.709)
Totale patrimonio netto	3.912.995	4.493.904
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	561.407	537.907
Totale fondi per rischi ed oneri	561.407	537.907
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	183.941	189.609
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	81.930
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.449.007	5.293.220
Totale debiti verso banche	5.449.007	5.375.150
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.624.076	1.497.281
Totale debiti verso fornitori	1.624.076	1.497.281
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.584	73.691
Totale debiti tributari	149.584	73.691
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.838	75.217
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	87.838	75.217
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	195.530	172.766
esigibili oltre l'esercizio successivo	168	168
Totale altri debiti	195.698	172.934
Totale debiti	7.506.203	7.194.273
E) Ratei e risconti	88.925	182.533
Totale passivo	12.253.471	12.598.226

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.876.534	5.826.604
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	27.806	(6.821)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	24.812	44.951
5) altri ricavi e proventi		
altri	214.287	223.417
Totale altri ricavi e proventi	214.287	223.417
Totale valore della produzione	6.143.439	6.088.151
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	784.482	856.136
7) per servizi	2.015.686	2.042.318
8) per godimento di beni di terzi	738.357	715.407
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.713.954	1.680.106
b) oneri sociali	458.806	407.828
c) trattamento di fine rapporto	111.052	115.517
Totale costi per il personale	2.283.812	2.203.451
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	331.129	325.447
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	331.881	329.356
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	38.746	10.962
Totale ammortamenti e svalutazioni	701.756	665.765
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	360	(40.013)
12) accantonamenti per rischi	23.500	29.324
14) oneri diversi di gestione	134.773	243.235
Totale costi della produzione	6.682.726	6.715.623
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(539.287)	(627.472)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	8.244	4.576
Totale proventi diversi dai precedenti	8.244	4.576
Totale altri proventi finanziari	8.244	4.576
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	125	1
altri	26.449	205.517
Totale interessi e altri oneri finanziari	26.574	205.518
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(18.330)	(200.942)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	23.295	22.295
Totale svalutazioni	23.295	22.295
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(23.295)	(22.295)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(580.912)	(850.709)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	0	181.000

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	181.000
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(580.912)	(1.031.709)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(580.912)	(1.031.709)
Imposte sul reddito	0	181.000
Interessi passivi/(attivi)	18.330	200.942
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(562.582)	(649.767)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	134.552	144.841
Ammortamenti delle immobilizzazioni	663.010	654.803
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	23.295	22.295
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	820.857	821.939
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	258.275	172.172
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(27.446)	(33.191)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	25.862	(227.829)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	126.795	(72.450)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	88.685	92.302
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(93.608)	73.660
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	62.223	216.117
Totale variazioni del capitale circolante netto	182.511	48.609
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	440.786	220.781
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(18.330)	(200.942)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(181.000)
(Utilizzo dei fondi)	-	(1)
Altri incassi/(pagamenti)	(116.720)	(108.106)
Totale altre rettifiche	(135.050)	(490.049)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.938.214	3.583.647
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(72.543)	(277.207)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(186.437)	(70.962)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(643)	(1.693)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(259.623)	(349.862)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(81.930)	(191.711)
Accensione finanziamenti	155.787	166.760
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3	-
(Rimborso di capitale)	-	(3)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	73.860	(24.954)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.752.451	3.208.831

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	346.862	990.263
Danaro e valori in cassa	21.110	19.793
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	367.972	1.010.056
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	468.327	346.862
Danaro e valori in cassa	19.618	21.110
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	487.945	367.972

Rendiconto finanziario, metodo diretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo diretto)		
Incassi da clienti	6.116.683	6.050.021
(Pagamenti al personale)	(2.160.139)	(2.084.432)
(Imposte pagate sul reddito)	-	(181.000)
Interessi incassati/(pagati)	(18.330)	(200.942)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.938.214	3.583.647
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(72.543)	(277.207)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(186.437)	(70.962)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(643)	(1.693)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(259.623)	(349.862)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(81.930)	(191.711)
Accensione finanziamenti	155.787	166.760
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3	-
(Rimborso di capitale)	-	(3)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	73.860	(24.954)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.752.451	3.208.831
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	346.862	990.263
Danaro e valori in cassa	21.110	19.793
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	367.972	1.010.056
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	468.327	346.862
Danaro e valori in cassa	19.618	21.110
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	487.945	367.972

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31.12.2018 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e, ove mancanti, con quelli dell'International Accounting Standards Board (IASB) e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- le voci di stato patrimoniale e di conto economico sono raffrontate con quelle dell'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

La società ha adottato i seguenti criteri di valutazione:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione comprensivo degli incrementi dell'esercizio ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Le manutenzioni straordinarie eseguite su beni di terzi vengono ammortizzate sulla base della durata residua del contratto di gestione sottoscritto con Terme di Chianciano Immobiliare s.p.a..

Il software e gli altri oneri poliennali vengono ammortizzati in 5 esercizi.

Fra le immateriali si rilevano immobilizzazioni in corso non completate al 31/12/2018 che non sono state oggetto di ammortamento.

Materiali

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

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

Le manutenzioni di carattere straordinario che allungano la vita utile dei cespiti o ne aumentano la capacità produttiva sono state imputate ad incremento dei costi storici.

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.

L'ammortamento sull'impianto di imbottigliamento ad un'aliquota ridotta del 50% rispetto alle tabelle ministeriali, è dovuta al minor utilizzo effettuato anche nell'esercizio 2018 rispetto alla propria potenzialità produttiva.

Nell'anno di entrata in funzione dei beni non si applica l'aliquota ridotta del 50%.

Di seguito il dettaglio delle aliquote applicate:

- fabbricati industriali (voce non esistente in bilancio)	1,5%
- parchi giardini e strade (voce non esistente in bilancio)	2,0%
- fabbricati civili (voce non esistente in bilancio)	3,0%
- costruzioni leggere	5,0%
- impianto di imbottigliamento	6,25%
- macchinari ed impianti specifici	5,0%
- serbatoi	2,5%

- opere idrauliche fisse e pozzi	2,0%
- biancheria	40,0%
- stoviglie	12,5%
- automezzi	12,5%
- attrezzatura varia e minuta	10,0%
- mobili, arredi e macchine da ufficio	6,0%
- macchine da ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,0%

Finanziarie

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte tra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione (art. 2426 n. 1). Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate in quanto non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Crediti

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

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: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Materie di consumo, sussidiarie e merci: sono state valutate al minore tra il prezzo di acquisto ed il corrispondente valore di mercato alla chiusura dell'esercizio.

Prodotti finiti: sono stati valutati prendendo a base il costo di produzione comprendente tutti i costi direttamente imputabili al prodotto.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo 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 e rimaste in capo all'azienda sulla base della scelta operata dai dipendenti di non versare il pregresso maturato all'INPS, a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati che 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 e pertanto rappresentano:

- gli accantonamenti per imposte da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio e della loro possibilità di recupero nei futuri esercizi.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

I costi sono stati contabilizzati in base al principio della competenza indipendentemente dalla data di pagamento.

Principi di redazione

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	363.588	93.426	9.094.901	9.551.915
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	124.355	-	2.496.295	2.620.650
Valore di bilancio	239.233	93.426	6.598.606	6.931.265
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.496	185.676	188.172
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	1.736	1.736
Ammortamento dell'esercizio	9.090	-	322.039	331.129
Totale variazioni	(9.090)	2.496	(138.099)	(144.693)
Valore di fine esercizio				
Costo	363.588	95.922	9.278.841	9.738.351
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	124.355	-	2.818.334	2.942.689
Valore di bilancio	230.144	95.922	6.460.507	6.786.573

Tra gli investimenti effettuati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- L'acquisto di nuovi software gestionali
- Modifiche per efficientamento al sito di commercio elettronico
- Lavori di adeguamento normativo presso la Sala Nervi e Sala Fellini del Parco Acqua Santa
- Riquilibrato stabilimento imbottigliamento attraverso il completamento del controsoffitto presso il magazzino
- Ammodernamento degli impianti di climatizzazione della Sala Fellini e impermeabilizzazione solaio
- Installazione teli presso vasche Salone Sensoriale
- Ammodernamento sala aromaterapia presso Salone Sensoriale
- Realizzazione vasca per decantazione fanghi presso lo stabilimento Sillene
- Modifiche all'impianto elettrico dello stabilimento Sillene e Theia

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	249.407	4.996.461	390.737	1.129.643	6.766.248
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	94.445	2.392.618	276.830	574.290	3.338.183
Valore di bilancio	154.962	2.603.843	113.907	555.353	3.428.065
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	52.548	15.978	6.975	75.501
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	4.440	-	180	4.620
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	7.400	-	180	7.580
Ammortamento dell'esercizio	9.742	230.155	29.062	62.922	331.881
Totale variazioni	(9.742)	(180.567)	(13.084)	(55.947)	(259.340)
Valore di fine esercizio					
Costo	249.407	5.041.608	406.714	1.136.438	6.834.167
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	104.187	2.618.332	305.890	637.031	3.665.440
Valore di bilancio	145.220	2.423.276	100.824	499.407	3.168.727

Tra gli investimenti realizzati nell'esercizio segnaliamo i più rilevanti:

- Acquisto addolcitore per Stabilimento Sillene
- Acquisto attrezzature Bar Theia
- Acquisto nuovi macchinari per reparto di Riabilitazione
- Nuovi impianti elettrici presso Stabilimento Sillene e Theia
- Acquisto macchinari per Impianto di Imbottigliamento

Immobilizzazioni finanziarie

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	366.065	24.516	390.581
Valore di bilancio	366.065	24.516	390.581
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	23.295	-	23.295
Totale variazioni	(23.295)	-	(23.295)
Valore di fine esercizio			
Costo	366.065	24.516	390.581
Svalutazioni	23.295	-	23.295
Valore di bilancio	342.770	24.516	367.286

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
TERME DI CHIANCIANO COSMETICI S.R.L	CHIANCIANO TERME (SI)	01396570523	100.000	23.295	342.770	100.000	100,00%	342.770

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Totale								342.770

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CONSORZIO CHIANCIA-SI'	CHIANCIANO TERME (SI)	01379890526	63.000	(9.702)	53.299	24.000	38,00%	24.000
CONVENTION BUREAU CHIANCIANO SOC. C	CHIANCIANO TERME (SI)	00903580520	10.329	(4.047)	(1.013)	516	5,00%	516
Totale								24.516

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	254.130	(360)	253.770
Prodotti finiti e merci	16.483	27.806	44.289
Totale rimanenze	270.613	27.446	298.059

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	960.702	(25.862)	934.840	934.840	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	9.058	54.292	63.350	63.350	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	37.600	(12.165)	25.435	25.435	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	57.728	7.571	65.299	60.950	4.349
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.065.088	23.836	1.088.924	1.084.575	4.349

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	346.862	121.465	468.327
Denaro e altri valori in cassa	21.110	(1.492)	19.618
Totale disponibilità liquide	367.972	119.973	487.945

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi sono relativi a:

- Quota locazione azienda competenza 2019 euro 41.000
- Commissioni fidejussioni TDC Immobiliare euro 3.000
- Risconti su premi assicurativi euro 9.963
- Altri euro 1.994

Totale euro 55.957

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Decrementi		
Capitale	8.240.356	-	4.451.000		3.789.356
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(3)	704.551	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.714.740)	-	-		704.551
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.031.709)	-	-	(580.912)	(580.912)
Totale patrimonio netto	4.493.904	704.551	4.451.000	(580.912)	3.912.995

Con l'approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2017 e la rilevazione della perdita maturata alla data del 31 Luglio 2018, il livello delle perdite maturate ha superato il limite di un terzo del Capitale Sociale. Per tale motivo, in ottemperanza alle previsioni dell'art. 2446 cc., con delibera dell'assemblea straordinaria dei Soci del 28 Novembre 2018, con Atto a rogito del Notaio Pia Moccia, si è provveduto ad abbattere il Capitale Sociale delle perdite maturate alla data del 31 Luglio 2018 ammontanti ad euro 4.451.000. Il Capitale Sociale si è così ridotto da euro 8.240.356 ad euro 3.789.356. Si segnala altresì che poiché la perdita registrata alla data del 31 Luglio 2018 si è rivelata inferiore rispetto a quella del 31 Dicembre 2018, si è creata una riserva di capitale pari ad euro 123.639 da poter utilizzare per la copertura delle eventuali future perdite di esercizio.

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	537.907	537.907
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	46.795	46.795
Utilizzo nell'esercizio	23.295	23.295
Totale variazioni	23.500	23.500
Valore di fine esercizio	561.407	561.407

Nel corso dell'esercizio il fondo rischi è stato adeguato per coprire i costi potenziali stimati alla data di approvazione del bilancio. Il fondo contiene ancora in maniera rilevante il valore residuo dei cespiti disattivati nell'esercizio 2013 in quanto non più utilizzati nel processo produttivo. Tra gli importi accantonati c'è una parte di quanto richiesto dalla Terme di Chianciano Immobiliare (pari ad euro 25.000) a titolo di canone aggiuntivo relativo al MOL (Margine Operativo Lordo) generato dalle Piscine Termali. Tale importo è stato da noi contestato in quanto non dovuto.

In aggiunta a quanto già imputato al 31 Dicembre 2017, nel corso dell'esercizio sono stati accantonati ulteriori importi relativi alla potenziale perdita di euro 7.500 per la copertura di un progetto di internazionalizzazione eseguito dal Consorzio Chianciasì e un importo di euro 16.000 a favore della Fondazione Terme di Chianciano per consentirne la definitiva liquidazione. Pertanto alla chiusura dell'esercizio il fondo è costituito dalle seguenti poste:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Svalutazione cespiti | euro 483.043 |
| 2. Accantonamento per MOL | euro 25.000 |

3. Accantonamento per sanzioni amministrative	euro	24.057
4. Accantonamento per progetto TEM	euro	7.500
5. Accantonamento per liquidazione Fondazione TDC	euro	16.000
6. Altri accantonamenti	euro	5.267

Totale fondo euro 560.867

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	189.609
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	4.068
Utilizzo nell'esercizio	9.735
Totale variazioni	(5.667)
Valore di fine esercizio	183.941

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	5.375.150	73.857	5.449.007	0	5.449.007
Debiti verso fornitori	1.497.281	126.795	1.624.076	1.624.076	-
Debiti tributari	73.691	75.893	149.584	149.584	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	75.217	12.621	87.838	87.838	-
Altri debiti	172.934	22.764	195.698	195.530	168
Totale debiti	7.194.273	311.930	7.506.203	2.057.028	5.449.175

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito si riporta l'attuale entità e la scadenza dei debiti verso le Banche a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione ex art. 67 comma terzo lettera d) L. F..

MPS

Consolidamento Affidamenti

Consolidamento dello scoperto di conto corrente pari ad Euro 980.748. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a partire da 1 Gennaio 2018 sino a 30 Settembre 2020. La quota residua sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034)

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% omnicomprensivo per il periodo di pre-ammortamento e del 1,0% omnicomprensivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente.

Nuova Finanza MPS (2015) (Finanziamenti Riscadenziati 2018)

Finanziamento residuo pari ad Euro 1.171.030. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni a quote capitale trimestrali costanti di importo pari a Eur 16.047 con un periodo di pre-ammortamento di 33 mesi a

partire da 1 Gennaio 2018 sino a 30 Settembre 2020. La quota residua (Eur 272.403) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà dunque inizio a Settembre 2020.

Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Accordi 2014 rinegoziati nel 2015

Affidamento Consolidato Riscadenziato pari ad Euro 1.031.974. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 14.141). La quota residua (Eur 240.056) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato Amortized pari ad Euro 516.021. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 7.071). La quota residua (Eur 120.036) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

Finanziamento Riscadenziato Bullet pari ad Euro 250.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 3.410). La quota capitale residua (Eur 59.039) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre).

Finanziamento Riscadenziato bullet pari ad Euro 50.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con rate trimestrali di pari importo (Eur 682). La quota residua (Eur 11.808) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il periodo di ammortamento avrà inizio il 30 Settembre 2020. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e del 1,0% onnicomprensivo nel periodo di ammortamento e saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019. Gli interessi maturati alla data di efficacia dell'accordo saranno liquidati alla data di efficacia dell'accordo.

MPS Capital Service / CRAS

Finanziamento Riscadenziato Amortized in Pool pari ad Euro 269.703. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 14 anni con quote capitali costanti di importo pari ad Eur 15k annui (Eur 3,685 per trimestre). La quota residua (Eur 63.343k) sarà rimborsata bullet al termine del periodo di ammortamento (giugno 2034). Il finanziamento è garantito da un Privilegio Speciale sui macchinari. Il tasso di interesse previsto nel periodo di ammortamento è pari all'1,0% onnicomprensivo e la liquidazione degli interessi sarà trimestrale (Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre) a partire da Marzo 2019.

CRAS

Nuova Finanza Cras 2015

Finanziamento pari ad Euro 244.766. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 15 anni e 3 mesi con quote capitale costanti trimestrali di pari importo (Eur 16k annui o Eur 4.013 per trimestre) a partire dal 30 settembre 2020 sino al settembre 2035. Gli interessi saranno calcolati nella misura del 0,5% onnicomprensivo nel periodo di pre-ammortamento e nella misura del 1,0% onnicomprensivo per il periodo di ammortamento. Gli interessi saranno liquidati trimestralmente (Marzo, Giugno, Settembre, Dicembre) a partire da Marzo 2019.

Accordi 2014 rinegoziati nel 2015

Affidamento Consolidato Riscadenziato pari ad Euro 900.000. Il piano di ammortamento delle quote capitale è previsto in 18 anni e 3 mesi con rate trimestrali di pari importo (Eur 12.329) a partire dal 30

15. Costi per promozione	euro 172.749
16. Altri servizi e costi vari	euro 198.050
17. Formazione personale	euro 7.211
18. Spese bancarie	euro 37.369
19. Emolumenti Sindaci revisori	euro 34.772
20. Emolumenti Amministratori	euro 58.204
21. Uso beni di terzi	euro 238.612
22. Affitti Immobili da TDC Immobiliare	euro 499.745
23. Costi per il personale dipendente	euro 2.283.813
24. Ammortamenti	euro 663.010
25. Accantonamento al fondo sval. Crediti	euro 38.746
26. Accantonamento al fondo rischi	euro 23.500
27. Variazione rimanenze finali	euro 360
28. Oneri diversi di gestione	euro 134.773

Totale costi della Produzione euro 6.682.727

Il costo del personale dipendente suddiviso per categoria è il seguente:

- Costo per Impiegati euro 947.239
- Costo per Operai euro 1.336.574

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	26.449
Altri	125
Totale	26.574

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

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Ammontare	Ammontare
Perdite fiscali		
dell'esercizio	-	628.214
di esercizi precedenti	7.206.324	6.578.110
Totale perdite fiscali	7.206.324	7.206.324
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	7.206.324	7.206.324

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	24
Operai	54
Totale Dipendenti	80

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	58.204	34.772

I compensi per gli amministratori sono inferiori a quelli di competenza dell'esercizio precedente in quanto nel corso dell'esercizio 2018 si è ridotto il numero degli amministratori in carica.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si tratta di una Fideiussione rilasciata a favore della Banca MPS a garanzia del pagamento del mutuo residuo da parte della Fondazione Terme di Chianciano in liquidazione. Si segnala che sono in corso delle trattative per la restituzione della Fideiussione in caso di vendita della struttura Palamontepaschi al Comune di Chianciano Terme.

	Importo
Garanzie	1.309.394
Passività potenziali	1.309.394

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 co. 1 n. 22 bis cc. si rileva che la Fondazione Terme di Chianciano, individuata come parte correlata, nel corso dell'esercizio è stata posta in liquidazione e non sono state effettuate operazioni nel 2018, se non il mantenimento della fideiussione per il pagamento del mutuo che ha un valore residuo di euro 1.309.394.

L'impegno da esse derivante non ha prodotto benefici economici diretti della nostra società e quindi riteniamo che siano da evidenziare come operazioni effettuate a condizioni di mercato non normali. Per quanto invece attiene ai rapporti di carattere commerciale tra Terme di Chianciano Spa e Fondazione Terme di Chianciano si rileva che sono state effettuate operazioni a condizioni di mercato solo passive per un valore di euro 35.000.

La Società continua a detenere il 100% del capitale sociale della Terme di Chianciano Cosmetici srl Unipersonale costituita nel 2015 con conferimento di ramo d'azienda già descritta nella sezione delle partecipazioni.

Con la stessa esistono solo rapporti di carattere commerciale effettuati a condizioni di mercato per l'acquisto di prodotti a marchio Terme di Chianciano per euro 70.122.

Si fa inoltre presente che con Terme di Chianciano Immobiliare S.p.a. esiste un contratto di gestione stipulato con decorrenza 1 Aprile 2005 redatto a seguito dell'aggiudicazione, da parte della nostra società, del bando pubblico di privatizzazione che ha visto la separazione tra la proprietà del complesso termale e la gestione del medesimo.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2018 la Società ha concluso la trattativa con Terme di Chianciano Immobiliare S.p.a. per la rimodulazione dei canoni di locazione relativi al Contratto di Gestione in essere ed, oltre ad aver ottenuto le delibere degli Istituti di Credito coinvolti nell'accordo di ristrutturazione ex art. 67 L.F., definito i testi della convenzione che sarà sottoscritta entro il mese di Aprile 2019.

Nota integrativa, parte finale

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenete lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, la Nota Integrativa e il Rendiconto Finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Chianciano Terme, 28 Marzo 2019

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dr. Fabio Cassi