

AGOAL INTESA VACANZE SRL			
Sede in: VIA TORINO 60 - 20123 - MILANO			
Codice fiscale:	04267250969	Partita IVA:	04267250969
Capitale sociale:	Euro 1.100.000,00	Capitale versato:	Euro 1.100.000,00
Registro imprese di:	Milano	N. iscrizione reg. imprese:	04267250969
N.iscrizione R.E.A.:	1736383		

Bilancio al 31/12/2025

	al 31/12/2025	al 31/12/2024
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
B) Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria:		
I) Immobilizzazioni immateriali:		
7) Altre	228.117	314.429
TOTALE Immobilizzazioni immateriali:	228.117	314.429
II) Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e fabbricati	19.216.462	19.218.431
2) Impianti e macchinario	770.872	587.526
3) Attrezzature industriali e commerciali	154.839	227.115
4) Altri beni	36.390	34.657
5) Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	-	66.250
TOTALE Immobilizzazioni materiali:	20.178.563	20.133.979
III) Immobilizzazioni finanziarie, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:		
3) Altri titoli	79.995	79.995
TOTALE Immobilizzazioni finanziarie, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:	79.995	79.995
TOTALE Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria:	20.486.675	20.528.403
C) Attivo circolante:		
I) Rimanenze:		
4) Prodotti finiti e merci	69.523	69.910
TOTALE Rimanenze:	69.523	69.910
II) Crediti con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:		
1) verso clienti		
-entro l'esercizio	81.185	79.424
TOTALE verso clienti	81.185	79.424
5 - Bis) Crediti tributari		
-entro l'esercizio	115.344	109.432

TOTALE 5 - Bis) Crediti tributari	115.344	109.432
5 - Ter) Imposte anticipate	105.790	186.315
5 - Quater) Verso altri		
-entro l'esercizio	31.162	68.588
TOTALE 5 - Quater) Verso altri	31.162	68.588
TOTALE Crediti con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:	333.481	443.759
IV) Disponibilita' liquide:		
1) Depositi bancari e postali	24.700	35.918
3) Denaro e valori in cassa	5.923	4.579
TOTALE Disponibilita' liquide:	30.623	40.497
TOTALE Attivo circolante:	433.627	554.166
D) Ratei e risconti	46.425	38.198
TOTALE ATTIVO	20.966.727	21.120.767

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) Patrimonio netto:		
I) Capitale	1.100.000	1.100.000
III) Riserve di rivalutazione	10.087.038	10.087.038
IV) Riserva legale	220.000	220.000
VI) Altre riserve	2.195.995	1.824.000
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	-	-44.776
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	388.464	356.770
TOTALE Patrimonio netto:	13.991.497	13.543.032
B) Fondi per rischi ed oneri:		
2) per imposte, anche differite	1.071.556	1.071.556
4) Altri	20.000	20.000
TOTALE Fondi per rischi ed oneri:	1.091.556	1.091.556
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.772	32.444
D) Debiti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:		
4) Debiti verso banche		
-entro l'esercizio	532.000	149.921
-oltre l'esercizio	4.856.030	5.704.268
TOTALE Debiti verso banche	5.388.030	5.854.189
6) Acconti		
-entro l'esercizio	60.000	70.000
TOTALE Acconti	60.000	70.000
7) Debiti verso fornitori		
-entro l'esercizio	279.150	364.820
TOTALE Debiti verso fornitori	279.150	364.820

12) Debiti tributari		
-entro l'esercizio	61.386	64.289
TOTALE Debiti tributari	61.386	64.289
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
-entro l'esercizio	26.537	23.028
TOTALE Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.537	23.028
14) altri debiti		
-entro l'esercizio	33.725	40.158
TOTALE altri debiti	33.725	40.158
TOTALE Debiti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:	5.848.828	6.416.484
E) Ratei e risconti:	19.074	37.251
TOTALE PASSIVO	20.966.727	21.120.767

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.900.025	4.734.348
5) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
- Altri	116.547	158.573
TOTALE altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	116.547	158.573
TOTALE Valore della produzione:	5.016.572	4.892.921
B) Costi della produzione:		
6) Costi materie prime, sussidiarie, di consumo	1.114.160	1.053.508
7) Costi per servizi	927.626	942.658
8) per godimento di beni di terzi:	87.354	69.499
9) per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.210.344	1.196.048
b) Oneri sociali	377.678	371.342
c) Trattamento di fine rapporto	75.001	76.206
e) Altri costi	2.749	2.330
TOTALE per il personale:	1.665.772	1.645.926
10) Ammortamento e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali:	86.312	86.312
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:	367.347	328.713
TOTALE Ammortamento e svalutazioni:	453.659	415.025
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	386	-15.682
14) Oneri diversi di gestione	156.091	171.409
TOTALE Costi della produzione:	4.405.048	4.282.343
Differenza tra Valore e Costi della produzione	611.524	610.578

C) Proventi e oneri finanziari:

16) Altri proventi finanziari:

d) Proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime:

- Proventi diversi

2.238 10.583

TOTALE Proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate, di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime:

2.238 10.583

TOTALE Altri proventi finanziari:

2.238 10.583

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti:

- Inter. e oner.fin. diversi

97.285 104.053

TOTALE Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e verso controllanti:

97.285 104.053

TOTALE Proventi e oneri finanziari:

-95.047 -93.470

Risultato prima delle imposte

516.477 517.108

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

a) - Imposte correnti

47.488 45.971

c) - Imposte anticipate

-80.525 -114.367

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

128.013 160.338

21) Utile (perdite) dell'esercizio

388.464 356.770

Davide Piva FMA

AGOAL INTESA VACANZE SRL

A SOCIO UNICO

Sede in Milano - Via Torino n. 60
Capitale sociale € 1.100.000
Registro delle Imprese di Milano: 04267250969

BILANCIO AL 31/12/2025

NOTA INTEGRATIVA (moneta di conto: unità di Euro)

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

L'impostazione del progetto di bilancio d'esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è conforme alla legislazione civilistica vigente di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrata e interpretata dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) e, in mancanza, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Si è quindi tenuto conto delle modifiche introdotte dal D.Lgs 139/2015, che recepisce la Direttiva contabile 34/2013/UE, nonché delle conseguenti modifiche ai menzionati principi contabili OIC.

In particolare, si rammenta che al bilancio è stata aggiunto anche il rendiconto finanziario, facente parte fino all'esercizio 2015 della Relazione sulla gestione.

Alla luce di quanto sopra, non si è reso necessario riclassificare le voci del bilancio dell'esercizio 2024.

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Il bilancio è stato redatto in unità di euro.

APPARTENENZA AD UN GRUPPO

La società non appartiene ad alcun gruppo, precisando che la propria controllante svolge attività associativa e quindi essenzialmente esclusa dall'ambito delle attività commerciali.

CRITERI DI FORMAZIONE E VALUTAZIONE (ART. 2427 N. 1 DEL CODICE CIVILE)

I criteri utilizzati nella formazione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 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 ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi, componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi 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.

Le deroghe a tale principio, conseguenti alla rivalutazione di alcune immobilizzazioni materiali, sono state illustrate nei bilanci precedenti e richiamate nel bilancio al 31/12/2024.

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

Gli elementi eterogenei compresi nelle singole voci di bilancio sono stati valutati separatamente.

Non hanno avuto luogo, in ossequio al divieto imposto dall'art. 2423-ter, comma 6 cc., compensi di partite.

Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati iscritti tra le immobilizzazioni.

Si è altresì tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, ancorché di essi si sia avuta conoscenza dopo la chiusura dell'esercizio, mentre i componenti positivi del bilancio corrispondono esclusivamente ad utili realizzati.

Nessuna delle voci di bilancio precedute da numeri arabi, previste dagli artt. 2424 e 2425 del codice civile, è stata oggetto di raggruppamento alcuno.

Nel dettaglio, i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, incluso degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Le immobilizzazioni in esame sono iscritte nell'attivo con il consenso dell'Organo di Controllo e sono ammortizzate come di seguito analiticamente descritto nella sezione dedicata ai commenti sulle principali voci del bilancio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e svalutazioni.

Uniche eccezioni sono rappresentate da:

- alcune immobilizzazioni materiali (terreni e fabbricati), che sono state oggetto di rivalutazione in forza di leggi speciali intervenute dopo la loro acquisizione;
- le immobilizzazioni per le quali la Società ha ricevuto contributi in conto esercizio o a fondo perduto, per le quali i contributi stessi sono stati portati in diretta diminuzione del costo di acquisto.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote applicate sono riportate nella sezione dedicata ai commenti sulle principali voci del bilancio.

Nel caso in cui, 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.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria in corso al termine dell'esercizio sono iscritte nella voce "Immobilizzazioni in corso e acconti".

Per immobilizzazioni materiali acquisite in locazione finanziaria, conformemente alla prassi civilistica prevalente in Italia, vengono contabilizzati a conto economico i canoni di leasing secondo il principio di competenza (metodo patrimoniale).

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore di acquisto o di formazione ritenuto rappresentativo del presumibile valore di realizzo, tenuto anche conto che al 31/12/2025 il valore di mercato di tali immobilizzazioni risulta non inferiore al costo di acquisto.

Non sono iscritte posizioni che richiedano la valutazione in base al criterio del costo ammortizzato.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze di magazzino

Le merci ed i prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo Lifo o, in caso di prima formazione, al costo medio dell'esercizio.

Le scorte obsolete e di lento rigiro sono valutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo.

Crediti

I crediti sono contabilizzati al valore nominale ed iscritti in bilancio al netto delle svalutazioni dirette, al fine di tenere conto della migliore e più prudente previsione dei rischi connessi al realizzo dei crediti medesimi.

Tutti i crediti hanno scadenza entro 12 mesi e quindi si è optato per non applicare il criterio del costo ammortizzato i cui effetti sarebbero stati irrilevanti.

Ratei Risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

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

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri comprendono costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile, sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi e oneri.

Trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei singoli dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali, tenuto conto delle eventuali anticipazioni corrisposte, che vengono separatamente iscritte tra i crediti.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

I debiti tributari accolgono solo le passività per imposte certe e determinate.

Per tutti i debiti con scadenza entro 12 mesi, si è optato per non applicare il criterio del costo ammortizzato i cui effetti sarebbero stati irrilevanti.

Inoltre, anche per i debiti di natura finanziaria con scadenza oltre i 12 mesi, non è stato applicato il menzionato criterio del costo ammortizzato in quanto detti debiti, anche se di formazione successiva all'1/1/2016, sono soggetti ad interessi passivi di mercato.

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 o quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Proventi ed oneri straordinari

Sono relativi a proventi ed oneri non ricorrenti e di natura non prevedibile ed eccezionale rispetto all'attività ordinaria dell'azienda.

A seguito dell'eliminazione della macroclasse E) del Conto economico, qualora fossero presenti elementi di ricavo e costo di entità o incidenza eccezionali, nella nota integrativa verrebbe dedicata apposita sezione per la relativa esposizione e commento.

Imposte sul reddito d'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Sono espresse al lordo nella voce debiti o crediti tributari, a seconda che risulti un debito o un credito.

Le imposte sul reddito differite o anticipate vengono calcolate sulle differenze temporanee che si generano tra i valori derivanti dall'applicazione dei criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La rilevazione delle imposte differite è omessa se il loro pagamento è ritenuto improbabile.

L'iscrizione delle imposte anticipate è subordinata alla ragionevole certezza della loro recuperabilità.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Alla luce delle modifiche introdotte dal già citato D.Lgs 139/2015, le voci in esame sono esposte e analizzate nella sola nota integrativa.

Le voci evidenziano gli impegni assunti, le garanzie prestate e ricevute nonché i beni di terzi ricevuti in deposito a vario titolo.

I rischi per garanzie concesse a favore altrui sono stati indicati nei conti d'ordine per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata. Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione. La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata in base al valore desunto dalla documentazione esistente.

Criteri di rettifica

Le rettifiche apportate sono ispirate a criteri di competenza e di prudenza degli Amministratori e comunque coerenti con il principio della rappresentazione corretta e veritiera dei dati di bilancio.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Le attività e le passività in valuta, ad eccezione delle immobilizzazioni e qualora esistenti alla fine dell'esercizio, sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio ed i relativi utili e perdite su cambi sono imputati al Conto Economico; l'eventuale utile netto viene accantonato in apposita riserva non distribuibile fino al realizzo.

ALTRE INFORMAZIONI

Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423

Si precisa che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge relative al bilancio, ai sensi del 4° comma dell'art. 2423.

1 - COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BILANCIO

ATTIVO

A - CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Il capitale risulta interamente versato per la parte sottoscritta dai soci, non residuando pertanto alcun credito nei confronti dei soci stessi per versamenti ancora dovuti.

B - IMMOBILIZZAZIONI € 20.486.675

I - Immobilizzazioni immateriali: € 228.117

Le immobilizzazioni immateriali sono così composte

- Programmi software: risultano valutati al costo di acquisto, al netto dell'ammortamento calcolato nella misura di un terzo annuo, in base al relativo anno di formazione.

I programmi in esame sono tutt'ora in uso e la loro procedura di ammortamento si è conclusa nell'esercizio 2014.

- Oneri accessori su mutui: si tratta degli oneri sostenuti nell'anno 2004 per la concessione del mutuo ipotecario relativo all'acquisto degli immobili di proprietà, ammortizzato in base alla durata del mutuo stesso.

- Costi su beni di terzi: si tratta degli oneri sostenuti nel corrente esercizio per l'approntamento dei locali della nuova sede in Milano Via Torino 60 dove, nell'esercizio 2022, è stata trasferita la sede legale e amministrativa della società.

Il relativo contratto di locazione ha decorrenza dall'1/2/2023 e pertanto la procedura di ammortamento è iniziata nell'esercizio in esame, con termine alla scadenza del contratto (31/1/2029).

- Interventi pluriennali: nel corso dell'esercizio, non sono stati eseguiti ulteriori interventi di manutenzione aventi carattere ed effetto economico pluriennali.

	Costi di imp.ed ampl.	Costi di ricerca sviluppo pubblicità	Diritti di brevetto e opere di ingegno	Concess. licenze marchi	Avviamento	Imm.ni in corso acconti	Altre	Totali
Costo storico			7.472				558.259	565.731
Riv. Esercizi Precedenti								
Sval. esercizi Precedenti								
F.do amm.to			-7.472				-243.830	-251.302
Valore inizio Periodo			0				314.429	314.429
Acquisti								
Storno per Alienazioni								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Ammortamento dell'esercizio							-86.312	-86.312
Saldo al 31/12/2025			0				228.117	228.117

II - Immobilizzazioni materiali: € 20.178.563

Rispetto ai precedenti esercizi, non è stata apportata alcuna modifica dei criteri di ammortamento e dei coefficienti come di seguito applicati.

- fabbricati: 1% sulla sola componente di valore fiscale
- costruzioni leggere: 10%
- impianti generici: 8%
- impianti specifici automatici: 12%
- attrezzature: 25%
- mobili e arredi: 10%
- biancheria: 40%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- telefoni cellulari: 20%
- autoveicoli da trasporto interno: 20%

Le eventuali immobilizzazioni in corso e gli acconti sono iscritti al costo sostenuto senza alcun ammortamento.

Nel primo anno di entrata in funzione dei beni, le aliquote di ammortamento sono ridotte alla metà.

Relativamente alla voce Fabbricati, si ritiene opportuno rammentare ed evidenziare che:

- ai sensi del D.L. 185/2008, nell'esercizio 2008 è stata iscritta una rivalutazione di €. 3.468.623,11 riferita ai soli fabbricati della struttura di Alassio. Tale iscrizione è avvenuta ai soli fini civilistici, con il contestuale stanziamento di un fondo imposte differite, rappresentativo dell'Ires e dell'Irap afferenti a tale

rivalutazione, che a seguito della rettifica dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24%, è stato ridotto da €. 1.089.148 ad €. 952.378.

- rimane iscritta la quota di ammortamenti accantonata fino all'esercizio 2005 e riferita al valore convenzionale dell'area;
- ai sensi dell'art. 6bis del D.L. 23/2020, nell'esercizio 2020 è stata iscritta una rivalutazione di €. 7.707.563 riferita alla struttura di Alassio, imputata per il 20% al valore del terreno e per il residuo 80% al valore del fabbricato, coerentemente con il criterio generale previsto dall'art. 36, comma 7, D.L. 223/2006.

Ai fini fiscali e civilistici, la norma speciale in esame prevede:

- che non sia dovuta alcuna imposta sostitutiva e consente di attribuire al valore rivalutato immediata piena efficacia anche ai fini fiscali. Pertanto, non si è resa necessaria l'imputazione di alcuna fiscalità connessa all'importo imputato a rivalutazione;
- per la riserva di patrimonio netto formatasi a seguito della rivalutazione, la sola possibilità di imputazione a capitale sociale.

Posto tutto quanto sopra, pare in ogni caso necessario ribadire che l'ammortamento eseguito sulla voce Fabbricati assume carattere essenzialmente prudenziale, in quanto l'attività svolta nell'esercizio non ha comportato alcuna riduzione della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti; ciò, anche alla luce dei sistematici e significativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sulle strutture e sugli impianti direttamente pertinenti.

In base ai criteri di valutazione sopra esposti, deriva che nessuna voce risulta durevolmente di valore inferiore a quello esposto in bilancio.

Ai fini tributari, si rammenta inoltre che i cespiti pervenuti a seguito dei conferimenti dei rami di azienda dell'anno 2004, vennero soggetti al così detto regime di "doppia sospensione di imposta" previsto dal già citato art. 176 DPR 917/86.

Pertanto, gli ammortamenti di tali cespiti vennero dedotti nella sola misura riferita agli ultimi valori di bilancio della conferente.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 2 del Codice Civile, si riporta di seguito il prospetto dei movimenti di ciascuna immobilizzazione materiale.

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel

conto economico, anziché i canoni di leasing, si rilevrebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Importo	
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	95.300
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio (12%)	11.436
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio (36 rate)	48.158
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo (oneri tot. 12.215/5)	2.710

	Terreni e Fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali commerciali	Altri beni	Imm.ni in corso acconti	Totali
Costo storico	21.401.282	1.616.491	1.522.071	120.635	66.250	24.726.729
Riv. Esercizi Precedenti						
Sval. esercizi Precedenti						
F.do amm.to	-2.182.851	-1.028.965	-1.294.956	-85.978		-4.592.750
Valore inizio Periodo	19.218.431	587.526	227.115	34.657	66.250	20.133.979
Acquisti	165.000	298.766	12.500	1.915		478.181
Storno per Alienazioni					-66.250	-66.250
Rivalutazioni						
Svalutazioni						
Ammortamento dell'esercizio	-166.969	-115.420	-84.776	-182		-367.347
Saldo al 31/12/2025	19.216.462	770.872	154.839	36.390	0	20.178.563

III - Immobilizzazioni finanziarie € 79.995

Trattasi della collocazione di liquidità in n. 15.960,694 quote dello strumento finanziario "EU Obbligazionario 18M – ED2" codice ISIN IT0005585739 emesso da Eurizon Capital SGR, iscritto al costo di acquisto.

La valutazione dello strumento in oggetto al 31/12/2025 risulta superiore al costo medesimo.

C - ATTIVO CIRCOLANTE € 433.627

I - Rimanenze finali: € 69.523

Risultano principalmente composte dai prodotti alimentari e dal residuo dei combustibili della sola struttura di Alassio, valutati come sopra già indicato in base al criterio LIFO o, in caso di prima formazione, al costo medio dell'esercizio.

II - Crediti: € 333.481

CREDITI VERSO CLIENTI € 81.185

I crediti verso clienti sono esposti in bilancio in base al presumibile valore di realizzo che corrisponde al valore nominale.

La voce in esame risulta iscritta già al netto delle marginali svalutazioni eseguite per i crediti risultati inesigibili.

Sono inoltre presenti corrispettivi maturati al 31/12/2025 per servizi già resi, il cui incasso e la conseguente certificazione fiscale è avvenuta nei primi giorni dell'esercizio 2026.

CREDITI TRIBUTARI € 115.344

Trattasi principalmente dei crediti relativi alle ritenute d'acconto subite, al credito IVA maturato nel corso dell'anno e alle imposte a riporto.

Tutti i crediti in esame sono stati iscritti al loro valore nominale ed il loro incasso o utilizzo avverrà nel corso dell'esercizio 2026.

IMPOSTE ANTICIPATE € 105.790

Fiscalità differita attiva € 105.790

Ai sensi dell'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, si precisa che:

- risulta iscritta la fiscalità anticipata riferita alle perdite fiscali maturate nei precedenti esercizi nonché agli affetti per componenti (interessi passivi e agevolazione ACE) non dedotti nell'esercizio in esame e negli esercizi precedenti.

L'iscrizione di detta fiscalità anticipata è stata rettificata nell'esercizio in esame, alla luce del reddito imponibile generato dall'esercizio stesso, trovando quindi conferma che l'utilizzo della voce in questione sia certo o altamente probabile.

Tale assunto trova ulteriore conforto nella normativa che prevede la riportabilità perpetua delle perdite fiscali maturate.

- tutta la fiscalità differita attiva è stata calcolata ed iscritta, già a decorrere dal bilancio 2016, in base all'aliquota Ires del 24%;

La voce in esame presenta pertanto la seguente formazione:

Natura	Importo	Ires	Imposte differite
Perdite fiscali	€ 246.176	24%	€ 59.082
ACE a riporto	€ 194.618	24%	€ 46.708
Totali	€ 440.794		€ 105.790

CREDITI VERSO ALTRI € 31.162

Trattasi di ordinari crediti commerciali, in tutti i casi valutati al loro valore nominale, stante l'assenza di posizioni in sofferenza.

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La società non detiene alcuna attività finanziaria che non costituisca immobilizzazione.

IV - Disponibilità liquide: € 30.623

Le disponibilità liquide sono valutate al loro valore nominale e risultano composte dal saldo attivo dei conti correnti bancari, nonché dalla marginale giacenza di cassa.

D - RATEI E RISCONTI ATTIVI € 46.425

I ratei e risconti attivi sono stati valutati in base al criterio dell'imputazione per competenza dei costi e dei proventi comuni a più esercizi.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 7 del Codice Civile, si riporta di seguito la composizione della voce in esame.

Risconti attivi	31/12/2025	31/12/2024
- Canoni manutenzione programma gestionale	€ 638	€ 593
- Assicurazioni	€ 25.476	€ 5.856
- Telefoniche - telefax	€ 1.357	€ 1.350
- Noleggi attrezzature ed altri beni	€ 116	€ 0
- Servizi e spese di pulizia	€ 1.458	€ 0
- Leasing	€ 17.154	€ 22.872
- Affitti passivi - Oneri accessori	€ 226	€ 7.527
Totale risconti attivi	€ 46.425	€ 38.198

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

A - PATRIMONIO NETTO € 13.991.497

Ai sensi di quanto richiesto dal punto 7bis dell'art. 2427 del Codice Civile, si riporta di seguito il prospetto relativo alle voci del patrimonio netto, redatto sulla base di quanto contenuto nel documento OIC 1.

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizz.ne	Quota disponibile	Utilizzazioni Effettuate nel 2021 - 2024	
				Copertura Perdite	Altre Ragioni
Capitale sociale	1.100.000	-	0	0	0
Ris. riv. DL 185/2008	2.379.475	A-B	0	0	0
Ris. riv. DL 23/2020	7.707.563	A	0	0	0
Riserva legale	220.000	B	0	0	0
Riserva straord.	311.995	A-B-C		141.054	
Riserva conf. soci copertura perdite	0	A-B	0	0	0
Conf. Conto Capitale	1.884.000	A-B		0	
Totali	13.603.032		0	0	0

Quota non distribuibile per copertura perdite	0
Quota non distribuibile per imm.ni immateriali	228.117

Note:
A = per aumento di capitale;
B = per copertura perdite
C = per distribuzione ai soci

Relativamente alle singole voci del patrimonio netto, si precisa inoltre quanto segue:

I - Capitale sociale: € 1.100.000

Il capitale risulta interamente versato e, rispetto al precedente esercizio, non presenta alcuna variazione.

II - Riserve da sovrapprezzo azioni

Nessun importo.

III - Riserve da rivalutazione € 10.087.038

Riserva ex D.L. 185/2008: € 2.379.475

La riserva in esame si formò nell'esercizio 2008 per € 2.379.475 a seguito della rivalutazione dei soli fabbricati della struttura di Alassio.

Dopo che detta riserva venne interamente azzerata a seguito della copertura delle perdite del periodo 2009 – 2011, la riserva stessa è stata ricostituita mediante la parziale imputazione dell'utile dell'esercizio 2017

Rammentato che detta riserva costituisce riserva in sospensione di imposta, la stessa:

- può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'art. 2445 del Codice Civile;

- in caso di suo utilizzo, non si potrà fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non sia ricostituita nella sua originaria consistenza o sia ridotta in misura corrispondente con delibera dell'assemblea straordinaria, non applicandosi in tale caso le sopra richiamate disposizioni dei commi secondo e terzo commi dell'art. 2445 del Codice Civile.

Riserva ex art. 6bis, comma 4, D.L. 23/2020: € 7.707.563

Come sopra già illustrato, la riserva in esame si è formata nell'esercizio 2020.

Si rammenta che la riserva non potrà essere in alcun altro modo destinata, fatta eccezione per l'imputazione a capitale sociale.

IV - Riserva legale: € 220.000

La riserva in esame si è costituita a seguito dell'imputazione della quota residua dell'utile dell'esercizio 2017, dell'utile 2018 e di parte dell'utile 2019 che ha consentito di formare la riserva per importo pari ad un quinto del capitale sociale.

Rispetto all'esercizio 2020, la riserva in esame presenta quindi la seguente movimentazione:

Riserva legale	
Consistenza al 31/12/2024	€ 220.000
Copertura perdite	€ 0
Imputazione utile	€ 0
Totale al 31/12/2025	€ 220.000

V - Riserve statutarie

Nessun importo.

VI - Altre riserve, distintamente indicate: € 2.195.995

- Riserva Straordinaria: € 311.994

La riserva in esame si è formata a seguito dell'imputazione dell'utile dell'esercizio 2024, al netto della copertura della perdite residue al 31/12/2024

Riserva straordinaria	
Consistenza al 31/12/2024	€ 0
Copertura perdite	€ 0
Imputazione parziale utile 2024	€ 311.994
Totale al 31/12/2025	€ 311.994

- Riserva conferimento conto capitale: € 1.884.000

Trattasi dei conferimenti eseguiti nel corso degli anni dal 2013 al 2025 dalla sola controllante.

Rispetto all'esercizio 2025, la riserva in esame presenta la seguente movimentazione:

Riserva conferimento conto capitale	
Consistenza al 31/12/2024	€ 1.824.000
Copertura perdite	€ 0
Conferimento 2025	€ 60.000
Totale al 31/12/2025	€ 1.884.000

- Arrotondamento: € 1

VII - Riserva per copertura dei flussi finanziari attesi

Nessun importo.

VIII - Perdite portate a nuovo

Tutte le perdite presenti nel bilancio al 31/12/2024 sono state interamente azzerate mediante il parziale utilizzo dell'utile dell'esercizio 2024.

Rispetto all'esercizio 2024, la voce in esame presenta quindi la seguente movimentazione:

Perdite portate a nuovo	
Consistenza al 31/12/2024	€ 44.776
Imputazione perdite d'esercizio	€ 0
Copertura con utile 2024	€ -44.776
Totale al 31/12/2025	€ 0

IX - Utile d'esercizio: € 388.464

Lo scrivente Consiglio propone di destinare l'utile di esercizio interamente a riserva straordinaria, evidenziando che la riserva legale risulta già pari a un quinto del capitale sociale.

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

Nessun importo.

B - FONDI PER RISCHI ED ONERI € 1.091.556

Rispetto al precedente esercizio, i fondi in esame non hanno subito alcuna variazione, pertanto, presentano le seguenti consistenze.

1 - Fondo imposte differite: € 1.071.556

Ai sensi dell'art. 2427 n. 14 del Codice Civile, si precisa che il fondo in esame è riferito alle imposte Ires ed Irap calcolate sui maggiori ammortamenti fiscali eseguiti negli esercizi dal 2004 al 2007, nonché sull'importo della rivalutazione civilistica dei fabbricati relativi alla struttura di Alassio.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, il fondo in esame non presenta alcuna variazione rispetto all'esercizio 2015 salvo la rettifica calcolata in base alla nuova aliquota Ires del 24%.

Conseguentemente all'avvenuta dismissione della struttura di Follonica, si è provveduto a rettificare la fiscalità relativa ai maggiori ammortamenti fiscali di cui sopra e riferiti a detta struttura.

Il fondo non presenta alcuna variazione rispetto all'esercizio precedente e risulta così composto:

DESCRIZIONE		VARIAZ. E RETTIF.	IRES 27,50%	IRAP 3,90%	IRAP RIASSORB. 2010 QUOTA 3 DI 6	TOTALI
<i>Maggiori amm.ti fiscali quadro EC:</i>						
Su fabbricati anno 2004	351.814		96.749	0		96.749
Fabbr. strum. anno 2004	1.759		484	45	-12	517
Su fabbricati anno 2005	354.251		97.419	0		97.419
Su fabbricati anno 2006	285.055		78.390	0		78.390
Su fabbricati anno 2007	0		0	0		0
	992.879					
Risultato quadro EC	992.879		273.042	45	-12	273.075
Rettifica amm.ti 2017	-496.440		-119.190			
Rettifica Ires 24%			-34751			-34.751
Totale con Ires 24%			238.291	45		238.368
Rettifica amm.ti 2017	-496.440		-119.190			-119.190
TOTALE	496.440		119.190		-12	119.178
Rivalutazione D.L. 185/08	3.468.623		953.871	135.276		1.089.147
Amm.to rivalutaz. Fabbr.	-55.084		-15.148	-2.148		-17.296
			0	0		0
Arrotondamento						
Totali	3.413.539		938.723	133.128		1.071.851
Rettifica Ires 24%			-119.474			-119.474
Totale con Ires 24%			819.249	133.128		952.377
TOTALI	3.909.979		938.440	133.128	-12	1.071.555

2 - Fondo rischi vertenze in corso: € 20.000

Trattasi del fondo stanziato nei precedenti esercizi al fine di dare evidenza alle potenziali passività connesse a vertenze di tipo legale.

Pur dovendo rilevare che nessuna passività connessa a vertenze si è al momento palesata né è ragionevolmente prevedibile che si possa manifestare nel mediato, si è ugualmente ritenuto prudente mantenere iscritto lo stanziamento in esame.

Fondo rischi vertenze in corso		
- Consistenza fondo al 31/12/2024	€	20.000
- Formazione dell'esercizio	€	0
- Decrementi dell'esercizio	€	0
Saldo al 31/12/2025	€	20.000

C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO: € 15.772

La voce in esame è stata valutata in base alle disposizioni previste dall'art. 2120 del Codice Civile.

La voce in esame risulta movimentata rispetto al 2023 dall'accantonamento dell'esercizio al netto dell'imposta sulla rivalutazione e delle dimissioni rassegnate e/o intervenute nel corso dell'anno 2024.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, il fondo in esame presenta quindi la seguente movimentazione:

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato		
- Consistenza al 31/12/2024	€	32.444
- Utilizzazione per pagamento imposta su riv.	€	-113
- Utilizzazione per dimissioni - rettifiche	€	-20.650
- Accantonamento dell'esercizio	€	4.091
Saldo al 31/12/2025	€	15.772

Si precisa che nelle movimentazioni del fondo sopra riportate non sono comprese:

- le posizioni relative ai lavoratori stagionali, per i quali l'indennità di fine rapporto (€ 68.495) si sono formate e sono state liquidate direttamente nel corso dell'esercizio;
- le quote di TFR (€ 2.416) versate direttamente ai Fondi complementari.

D - DEBITI € 5.848.828

In tutti i casi, trattasi di debiti certi valutati al loro valore nominale, aventi scadenza entro l'esercizio 2025.

Uniche eccezioni sono rappresentate da:

- debito relativo al mutuo ipotecario di € 4.825.663 di cui € 440 ml circa con scadenza entro l'esercizio 2026 e, per il residuo di € 4.385 ml circa con scadenza oltre l'esercizio 2026.
Il debito in esame è assistito da ipoteca sugli immobili di proprietà sociale, iscritta per € 25.948.500.
- debito di € 217.362 cui € 83 ml circa con scadenza entro l'esercizio 2026 e, per il residuo di € 134 ml circa con scadenza oltre l'esercizio 2026, relativo al finanziamento ottenuto nel corso dell'esercizio 2020 in forza delle norme emergenziali emanate a seguito della crisi sanitaria.
Tale debito prevede una durata di otto anni, con termine il 29/6/2028 con periodo di preammortamento, senza quindi rimborso di quote capitali, terminato il 29/6/2022. Il tasso di interesse è stato fissato nella misura del 2,47% annuo;
- debito di € 124.795 cui € 9 ml circa con scadenza entro l'esercizio 2026 e, per il residuo di € 116 ml circa con scadenza oltre l'esercizio 2026, relativo al finanziamento ottenuto nel corso del presente esercizio ottenuto a seguito dell'investimento nell'impianto fotovoltaico. Tale debito prevede una durata di otto anni, con termine il 31/3/2032 con periodo di preammortamento, senza quindi rimborso di quote capitali, fino al 30/9/2025. Il tasso di interesse è stato fissato nella misura dell'1,50% annuo.

E - RATEI E RISCOINTI PASSIVI € 19.074

I ratei passivi sono stati valutati con particolare riferimento agli oneri relativi al rapporto di lavoro dipendente e parasubordinato.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 7 del Codice Civile, si riporta di seguito la composizione della voce in esame.

Ratei passivi	31/12/2025	31/12/2024
- Ferie, permessi, 14ma	€ 14.675	€ 28.898
- CTR ferie, permessi, 14ma	€ 4.399	€ 8.353
Totale ratei passivi	€ 19.074	€ 37.251

VARIAZIONE DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 n. 4 del Codice Civile, per tutte le altre voci dell'attivo e del passivo, si riporta il prospetto contenente le variazioni intervenute nell'esercizio in esame rispetto all'esercizio chiusosi al 31/12/2023.

Codice	Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Scostamento	
				Importo	%
B	Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria:	20.486.675	20.528.403	-41.728	-0,20%
B I	Immobilizzazioni immateriali:	228.117	314.429	-86.312	-27,45%
B I 7	Altre	228.117	314.429	-86.312	-27,45%
B II	Immobilizzazioni materiali:	20.178.563	20.133.979	44.584	0,22%
B II 1	Terreni e fabbricati	19.216.462	19.218.431	-1.969	-0,01%
B II 2	Impianti e macchinario	770.872	587.526	183.346	31,21%
B II 3	Attrezzature industriali e commerciali	154.839	227.115	-72.276	-31,82%
B II 4	Altri beni	36.390	34.657	1.733	5,00%
B II 5	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti		66.250	-66.250	-100,00%
B III	Immobilizzazioni finanziarie, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:	79.995	79.995	0	0,00%
B III 3	Altri titoli	79.995	79.995	0	0,00%
C	Attivo circolante:	433.627	554.166	-120.539	-21,75%
C I	Rimanenze:	69.523	69.910	-387	-0,55%
C I 4	Prodotti finiti e merci	69.523	69.910	-387	-0,55%
C II	Crediti con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:	333.481	443.759	-110.278	-24,85%
C II 1	verso clienti	81.185	79.424	1.761	2,22%
C II 11	-entro l'esercizio	81.185	79.424	1.761	2,22%
C II 5p	5 - Bis) Crediti tributari	115.344	109.432	5.912	5,40%
C II 5p 1	-entro l'esercizio	115.344	109.432	5.912	5,40%
C II 5q	5 - Ter) Imposte anticipate	105.790	186.315	-80.525	-43,22%
C II 5r	5 - Quater) Verso altri	31.162	68.588	-37.426	-54,57%
C II 5r 1	-entro l'esercizio	31.162	68.588	-37.426	-54,57%
C IV	Disponibilita' liquide:	30.623	40.497	-9.874	-24,38%
C IV 1	Depositi bancari e postali	24.700	35.918	-11.218	-31,23%
C IV 3	Denaro e valori in cassa	5.923	4.579	1.344	29,35%
D	Ratei e risconti	46.425	38.198	8.227	21,54%
T	TOTALE ATTIVO	20.966.727	21.120.767	-154.040	-0,73%

Codice	Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Scostamento	
				Importo	%
A	Patrimonio netto:	13.991.497	13.543.032	448.465	3,31%
A I	Capitale	1.100.000	1.100.000	0	0,00%
A III	Riserve di rivalutazione	10.087.038	10.087.038	0	0,00%
A IV	Riserva legale	220.000	220.000	0	0,00%
A VI	Altre riserve	2.195.995	1.824.000	371.995	20,39%
AVIII	Utili (perdite) portati a nuovo		-44.776	44.776	-100,00%
A IX	Utile (perdita) dell'esercizio	388.464	356.770	31.694	8,88%
B	Fondi per rischi ed oneri:	1.091.556	1.091.556	0	0,00%
B 2	per imposte, anche differite	1.071.556	1.071.556	0	0,00%
B 4	Altri	20.000	20.000	0	0,00%
C	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	15.772	32.444	-16.672	-51,39%
D	Debiti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:	5.848.828	6.416.484	-567.656	-8,85%
D 4	Debiti verso banche	5.388.030	5.854.189	-466.159	-7,96%
D 41	-entro l'esercizio	532.000	149.921	382.079	254,85%
D 42	-oltre l'esercizio	4.856.030	5.704.268	-848.238	-14,87%
D 6	Acconti	60.000	70.000	-10.000	-14,29%
D 61	-entro l'esercizio	60.000	70.000	-10.000	-14,29%
D 7	Debiti verso fornitori	279.150	364.820	-85.670	-23,48%
D 71	-entro l'esercizio	279.150	364.820	-85.670	-23,48%
D 12	Debiti tributari	61.386	64.289	-2.903	-4,52%
D 121	-entro l'esercizio	61.386	64.289	-2.903	-4,52%
D 13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.537	23.028	3.509	15,24%
D 131	-entro l'esercizio	26.537	23.028	3.509	15,24%
D 14	altri debiti	33.725	40.158	-6.433	-16,02%
D 141	-entro l'esercizio	33.725	40.158	-6.433	-16,02%
E	Ratei e risconti	19.074	37.251	-18.177	-48,80%
T	TOTALE PASSIVO	20.966.727	21.120.767	-154.040	-0,73%

CONTO ECONOMICO

Tutte le voci del conto economico sono state imputate in base alla loro destinazione economica, secondo il principio della competenza temporale e senza alcuna compensazione di partite, consentendo pertanto di esporre il reale risultato di esercizio conseguito al 31/12/2025.

Ai sensi dell'art. 2427 n. 10 del Codice Civile, si precisa che la società ha maturato esclusivamente ricavi caratteristici dell'attività alberghiera, o in ogni caso all'attività stessa connessi:

Per completezza di informazione, si precisa che i ricavi derivanti dalla sola attività alberghiera (voce A1 del conto economico) risultano così ripartiti:

- struttura di Alassio	€ 4.900.025
- Altre iniziative	€ 0
	<u>€ 4.900.025</u>

Ai sensi dell'art. 2427 n. 12 del Codice Civile, si precisa che gli interessi e gli altri oneri finanziari di cui al punto 17 dell'art. 2425 del Codice Civile, risultano così suddivisi:

interessi e oneri finanziari	31/12/2025	31/12/2024
Interessi passivi verso banche	€ 97.285	€ 104.052
Altri interessi ed oneri passivi	€ 0	€ 1
Totale interessi ed oneri finanziari	€ 97.285	€ 104.053

Ai sensi dell'art. 2427 n. 13 del Codice Civile, si precisa che la Società non ha maturato alcun onere straordinario né percepito proventi in forza di norme speciali o emergenziali.

RENDICONTO FINANZIARIO

In ossequio alle raccomandazioni formulate dall'IIC, si riporta in allegato il rendiconto finanziario, adottando lo schema indiretto come previsto dal principio contabile OIC 10.

ALTRE INFORMAZIONI

- ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE IN SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE E RELATIVI PROVENTI DIVERSI DAI DIVIDENDI (ART. 2427 N. 5 E 11 DEL CODICE CIVILE)

La società non detiene alcuna partecipazione di controllo o di collegamento.

- AMMONTARE DEI CREDITI E DEI DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI (ART. 2427 N. 6 DEL CODICE CIVILE)

La società non presenta crediti di durata residua superiore a cinque anni.
Come sopra già indicato, i debiti di durata residua superiore a cinque anni sono rappresentati da:

mutuo passivo, erogato da Banca Intesa per l'acquisto delle strutture immobiliari di Alassio e Follonica.

A seguito della cessione della struttura di Follonica, nell'esercizio 2017 tale mutuo è stato ristrutturato e ridotto dagli originari € 17.299.000 ad €. 8.000.000, mantenendo l'originaria durata di anni trenta.

Alla luce di quanto sopra, la linea capitale del debito qui in esame risulta così stimata (€/000)

- debito a scadere 2026	€ 444
- debito a scadere 2027 – 2030	€ 1.744
- debito con scadenza oltre 5 anni	€ 2.638
	<u>€ 4.826</u>

finanziamento da norme emergenziali: come sopra indicato, il finanziamento ha durata fino al mese di giugno 2028 e pertanto nessuna quota del finanziamento stesso ha durata superiore a cinque anni.

Finanziamento FILSE.

La linea capitale del debito qui in esame risulta così stimata (€/000)

- debito a scadere 2026	€	9
- debito a scadere 2027 – 2030	€	36
- debito con scadenza oltre 5 anni	€	80
	€	125

- AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 8 DEL CODICE CIVILE)

Nessun onere finanziario è stato imputato direttamente ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

- IMPORTO COMPLESSIVO DEGLI IMPEGNI, DELLE GARANZIE E DELLE PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 9 DEL CODICE CIVILE)

Gli impegni ed i conti d'ordine sono analiticamente esposti in bilancio e sono essenzialmente rappresentati dalla garanzia ipotecaria prestata dalla società a seguito del sopra commentato mutuo ipotecario.

Tale garanzia ammonta ad €. 25.948.500.

- NUMERO MEDIO DEI DIPENDENTI (ART. 2427 N. 15 DEL CODICE CIVILE)

Come è noto, la società si avvale di lavoratori stagionali per le strutture alberghiere. Pertanto, nel corso dell'anno 2025, la società si è avvalsa:

- n. 2 dipendenti a tempo indeterminato così suddivisi:

** n. 1 impiegati

** n. 1 operaio

- n. 66 dipendenti stagionali e a chiamata a tempo determinato, rammentando che tali dipendenti si sono concentrati nei mesi di apertura della struttura di Alassio.

Alla luce di tutto quanto sopra, il numero medio dei dipendenti è risultato pari a n. 40 (39,89) ed alla fine dell'esercizio, la società aveva in forza n. 2 dipendenti a tempo indeterminato.

- AMMONTARE DEI COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI E SINDACI (ART. 2427 N. 16 DEL CODICE CIVILE)

- L'assemblea che approvò il bilancio al 31/12/2004, stabilì un compenso massimo di € 20.000,00 per l'intero Consiglio di amministrazione, erogabile esclusivamente in natura.

Nel corso dell'esercizio, non sono stati erogati compensi, nemmeno in natura.

- Organo di Controllo Contabile: € 6.450,00.

- AZIONI DELLA SOCIETÀ (ART. 2427 N. 17 DEL CODICE CIVILE)

- AZIONI DI GODIMENTO ED OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI (ART. 2427 N. 18 DEL CODICE CIVILE)

Trattandosi di Società a responsabilità limitata, non possono essere emesse azioni di godimento né obbligazioni di alcun genere.

La società non ha inoltre emesso alcun strumento finanziario.

- OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE ED ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 N. 22-bis E 22-ter DEL CODICE CIVILE)

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427 del Codice Civile.

Per ulteriore informativa, si evidenzia che, a decorrere dall'esercizio qui in esame, la Società ha stipulato con la propria controllante un contratto di domiciliazione e prestazione di servizi che ha generato proventi per €. 67,ml.

- FATTI DI RILEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO (ART. 2427 N. 22-quater DEL CODICE CIVILE)

Dopo la chiusura dell'esercizio, non si sono verificati fatti di rilievo che possano incidere sulla gestione caratteristica, rammentando che si sono conclusi gli importanti lavori di ristrutturazione di parte della struttura alberghiera di Alassio.

Tenendo inoltre in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario; a tale riguardo, gli assetti adottati dalla società ai sensi dell'art. 2086 c. 2 del c.c. risultano adeguati alla natura e dimensioni dell'impresa, anche con l'obiettivo di accertare la sostenibilità dei debiti nell'arco di almeno i successivi 12 mesi, in applicazione di quanto previsto dall'art. 3 del D.Lgs. 14/2019;

- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso

economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

L'Organo amministrativo ritiene quindi di potere confermare al momento la continuità aziendale.

INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta di non avere ricevuto alcun contributo a fondo perduto concesso in regime "de minimis" ai sensi del Regolamento UE n. 140/2013.

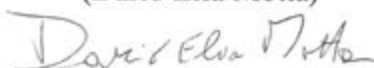
- ALTRE INFORMAZIONI

Si informa infine che la Società:

- non ha registrato alcuna variazione nei cambi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 punto 6-bis C.C.);
- non ha alcuna posizione relativa a crediti e debiti per operazioni di retrocessione a termine (art. 2427 punto 6-ter C.C.);
- non ha emesso alcun titolo e/o valore, ulteriore al capitale sociale (art. 2427 punto 17 C.C.);
- non ha emesso alcun strumento finanziario (art. 2427 punto 19 C.C.);
- non ha ricevuto dai soci alcun finanziamento (art. 2427 punto 19-bis C.C.);
- alla data del 31/12/2015 non aveva in corso alcuna operazione di locazione finanziaria (art. 2427 punto 22 C.C.);
- non ha in essere strumenti finanziari derivati per il quali debbano essere fornite informazioni sul loro "fair value" (art. 2427 bis C.C.).

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione

(Dario Elia Motta)



AGOAL INTESA VACANZE SRL
 Sede in Milano - Via Torino n. 60
 Capitale sociale € 1.100.000
 Registro Imprese di Milano: C.F. 04267250969
 * * * * *

BILANCIO AL 31/12/2025
 * * * * *
RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto

A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)	Importo	
	31/12/2025	31/12/2024
Utile (perdita) dell'esercizio	388.464	356.770
Imposte sul reddito	128.013	160.338
Interessi passivi/(interessi attivi) - proventi finanziari (Dividendi)	95.047 0	93.470 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte, interessi e comp. straordinarie	611.524	610.578
Interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	0	0
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi	-16.672	-93.158
Ammortamenti delle immobilizzazioni	453.659	415.025
Svalutazioni per perdite durevoli di valore (Rivalutazioni di attività)	0 0	0 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.048.511	932.445
Variazione del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	387	-15.682
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-1.761	5.074
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-85.670	-229.425
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-8.227	-30.994
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-18.177	6.540
Altre variazioni del capitale circolante netto	96.214	80.768
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	1.031.277	748.726
Altre rettifiche	0	0
Interessi/proventi finanziari (Imposte sul reddito)	-95.047 -128.013	-93.470 -160.338
Dividendi incassati	0	0
Utilizzo dei fondi	0	0
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	808.217	494.918
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	808.217	494.918

B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-411.931	-464.626
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	0	-79.995
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	0	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-411.931	-544.621
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-466.160	-500.888
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento/conferimenti soci	60.000	90.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-406.160	-410.888
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a+b+c)	-9.874	-460.591
Disponibilità liquide al 1 gennaio	40.497	501.088
Disponibilità liquide al 31 dicembre	30.623	40.497
VARIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUITE	-9.874	-460.591

AGOAL INTESA VACANZE SRL CON SOCIO UNICO

Sede in Milano – Via Torino 60 - 20123
Capitale Sociale € 1.100.000
Registro delle Imprese di Milano – C.F. 04267250969

BILANCIO AL 31/12/2025 RELAZIONE SULLA GESTIONE

1 - SITUAZIONE DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Signori Soci,

l'anno 2025 ha confermato, con un leggero aumento (+2,5%), i ricavi dell'attività caratteristica della positiva passata stagione, che consente di chiudere l'esercizio qui in esame con un utile di € 388mila, al netto di ammortamento per € 454mila e imposte per € 128mila.

La struttura di Alassio ha aperto regolarmente per il Capodanno ed è rimasta operativa sino al 4 ottobre.

Per quanto riguarda il personale, la Società ha visto 2 risorse assunte a tempo indeterminato operative negli uffici di Via Torino 60 in Milano, e 66 risorse con contratto stagionale nella struttura di Alassio, per un numero medio annuo di 40 risorse. Il costo del personale è stato di € 1.666mila in linea con la precedente stagione.

L'attivazione dell'impianto fotovoltaico avvenuta dal 12/5/2025 ha generato un positivo impatto sul costo energetico, generando un risparmio di circa € 40mila rispetto all'esercizio precedente.

ANDAMENTO DEI RICAVI

L'esercizio in esame ha generato i seguenti principali elementi economici, che costituiscono il migliore risultato dell'attività della Società:

- ricavi per attività caratteristica, € 5.017mila;
- margine operativo al lordo degli ammortamenti, svalutazioni, imposte e componenti extra gestione caratteristica (EBITDA) € 1.066mila

INVESTIMENTI

I principali investimenti dell'esercizio si sono concentrati per terminare la creazione del nuovo BAR esterno che da Pasqua 2025 (20/4/2025) è stato operativo con ottimo gradimento degli ospiti. Il costo complessivo, sostenuto tra gli esercizi del 2024, 2025 e da completarsi nel 2026, ammonterà a circa € 300mila, sostenuto finanziariamente grazie al conferimento in conto capitale, nel corso del triennio, di € 192mila da parte della controllante e per il residuo di circa € 108mila dalla gestione caratteristica.

Sono state realizzate le nuove linee fognarie e acque meteoriche per un costo complessivo di € 88mila.

Sono stati ricostruiti alcuni tratti dei muri di contenimento della collina per un costo complessivo di € 165mila.

È stato realizzato un nuovo impianto di estrazione dell'aria nella cucina con un costo complessivo di € 16mila.

È stato installato il nuovo impianto TV Satellitare, sostituito l'impianto di Videoregistrazione e aggiornate le linee audio e internet per un costo complessivo di € 30mila.

In sintesi, pertanto, gli investimenti, al netto delle dismissioni, risultano così composti:

Investimenti		
- Impianti e macchinari	€	298.766
- Attrezzature industriali e commerciali	€	12.500
- Altri beni	€	1.915
- Spese incrementative fabbricati	€	165.000
Totale investimenti	€	478.181

DATI GESTIONALI DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA DI ALASSIO

Come sopra anticipato, la stagione 2025 si è aperta ufficialmente il 29/12/2024 e si è conclusa il 4 ottobre 2025.

PRESENZE PAX 2025 n. 65.488 -1,70% rispetto all'anno 2024.

L'attività è iniziata con circa 270 presenze di media giornaliera in occasione del Capodanno, poi nei mesi di gennaio, febbraio, marzo e aprile abbiamo avuto circa 145 presenze giornaliere, a maggio e sino alla prima settimana di giugno siamo saliti a 160, poi dalla seconda di giugno e a seguire luglio e agosto e sino alla seconda settimana di settembre abbiamo registrato una media di 340 presenze, infine circa 150 dalla terza settimana di settembre e nei 4 giorni di ottobre.

Come sopra indicato, la gestione ha consentito di generare un utile operativo.

2 - ALTRE INFORMAZIONI

Nel corso del 2025 è continuata con attenzione la manutenzione dei beni della struttura, in particolare sono stati eseguiti importanti lavori di rifacimento del marciapiede sopra l'area posteggio biciclette con ripristino dei locali danneggiati a causa di perdite d'acqua per un costo di circa € 33mila. e il ripristino di una cella frigo per un costo di € 4mila.

3 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La società non svolge attività di ricerca e sviluppo.

4 - RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

CONTROLLANTE

Come già precisato gli scorsi anni, quantunque il soggetto che esercita il controllo sulla società non sia costituito sotto forma di società commerciale, si ritiene ugualmente rilevante esporre i rapporti intercorsi con lo stesso.

Nell'esercizio 2025 è proseguito il rapporto con la controllante AGOAL, già formalizzato e attivato nei passati esercizi con la convenzione in forza della quale la società è stata nominata unico soggetto preposto a tutte le attività commerciali della controllante medesima.

Ogni servizio e/o prestazione resa a favore della controllante è stata eseguita a prezzi di mercato.

5 - COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

La composizione della compagine sociale non presenta variazioni rispetto allo scorso esercizio ed il capitale sociale di € 1.100.000 è detenuto interamente dal Socio Unico Agoal.

6 - FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

In occasione delle festività natalizie la struttura di Alassio ha riaperto il 29/12/2025 e, alla data di formazione della presente relazione, è operativa con buoni numeri di presenze, in linea con quelli della passata stagione.

Le previsioni per il periodo estivo sono buone.

Siamo intervenuti per la sostituzione dell'impianto addolcitore acque ed anti legionella ed è stato effettuato un nuovo intervento per ripristinare un locale tecnico danneggiato da infiltrazioni, infine è stato acquistato un nuovo forno nella struttura della cucina in sostituzione di uno non più funzionante (gli interventi ammontano a circa € 70mila).

Restiamo invece sempre in attesa di decisioni delle Autorità locali preposte per quanto riguarda la gestione della spiaggia, che necessiterebbe di interventi migliorativi. Comunque, in vista di prossima emissione del Bando da parte del Comune di Alassio, stiamo contattando/selezionando i professionisti che dovrebbero intervenire nella gestione del Bando stesso.

7 - ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Nessuna attività di direzione e coordinamento è stata effettuata dalla controllante Agoal che si rammenta ancora non svolge attività di impresa ma di mero indirizzo per le iniziative svolte a favore dei propri associati.

8 - OBIETTIVI E POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

- Gestione del rischio finanziario

Nel corso dell'esercizio la Società ha regolarmente onorato i propri impegni finanziari così riassumili:

- circa € 7,5mila. mensili quale ammortamento del finanziamento da norme emergenziali di € 500.000,00, contratto nel 2020 che a seguito di rinegoziazione del maggio 2022 è stato variato nella scadenza da 6 a 8 anni, con tasso nominale annuo fisso del 2,47% (ultima rata 29/06/2028);

- le due rate semestrali di circa € 266mila, già comprensive di interessi, del Mutuo ipotecario (ultima rata 31/12/2035). Il Contratto di mutuo prevede un tasso di interesse fisso del 1,50% annuo.
- circa € 1,7mila mensili per il Leasing della cucina (ultima rata 1/1/2029) tasso leasing 7,62%
- una rata di preammortamento di circa € 1mila per il finanziamento relativo all'impianto fotovoltaico e la prima rata semestrale di € 10mila (ultima rata 31/03/2032) tasso nominale annuo fisso 1,50%

Tutti i finanziamenti qui descritti, essendo a tasso fisso, non presentano alcun rischio di variazione del tasso di interesse.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, numero 6-bis C.C., si rammenta che la società non ha in essere alcuno strumento finanziario o prodotto derivato.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilità liquide	30.623	40.497
Altre attività finanziarie correnti (effetti allo sconto)		0
Crediti finanziari correnti		0
Debiti bancari correnti (rate mutuo scadute-int. mora)		0
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-532.000	-527.000
Altre passività finanziarie correnti		0
Debiti per leasing finanziario correnti		
Posizione finanziaria corrente netta (A)	-501.377	-486.503
Debiti bancari non correnti		0
Obbligazioni emesse		0
Altre passività finanziarie non correnti		0
Debiti per leasing finanziario non correnti		0
Indebitamento finanziario non corrente (B)	-4.635.820	-5.178.000
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (C= A+B)	-5.137.197	-5.664.503

- Rischio di prezzo

La società non è particolarmente esposta al rischio di prezzo in quanto le tariffe applicate per i soggiorni nelle strutture gestite vengono determinate dal Cda prima dell'apertura stagionale delle strutture medesime.

Inoltre, la politica di approvvigionamento delle materie prime (derrate alimentari), che nel 2025 hanno registrato un aumento medio del 5,5%, ha comunque consentito una gestione equilibrata nei confronti dell'andamento dei prezzi di mercato.

- Rischio di mercato

Come è noto, la parte più significativa dei corrispettivi generati dalle strutture alberghiere di proprietà sociale, deriva da clientela collegata in modo diretto o indiretto al circuito della controllante Agoal (dipendenti e pensionati del gruppo Banca Intesa Sanpaolo).

È possibile quindi affermare che la società non è esposta in modo significativo ai rischi connessi alle contrazioni ed alla volatilità del bacino di utenza di riferimento.

- Rischio di credito

Tenuto conto dell'elevata frammentazione dei corrispettivi, la società non è esposta in modo significativo al rischio di credito, inteso quale rischio che una delle controparti commerciali non adempia ad un'obbligazione e causi una perdita finanziaria.

- Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità della gestione corrente, inteso quale difficoltà a far fronte agli impegni derivanti da passività da estinguere è gestito mediante autofinanziamento e/o utilizzo totale e/o parziale del fido a revoca di € 150mila + fido con scadenza 31/5/2026 concesso a novembre 2025 di € 100mila sulla L.C. ANTICIPO TRANSATO POS in essere con Intesa Sanpaolo.

- Rischio tassi

I rischi legati all'andamento dei tassi sono essenzialmente riferibili agli indebitamenti di medio/lungo termine per i quali si rammenta però che il mutuo ipotecario è stato stipulato al tasso di interesse fisso dell'1,5%, il finanziamento per norme emergenziali a 8 anni al tasso di interesse fisso dell'2,47% e il finanziamento per il fotovoltaico a 8 anni al tasso di interesse fisso del 1,50%.

Il leasing (tot. 60 rate) invece al tasso di interesse fisso del 7,62%

- Rischio di cambio

Tutte le transazioni della società sono eseguite in euro e quindi la società non è esposta ad alcun rischio di cambio.

PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE 2026

Come anticipato nei precedenti punti della relazione, le prospettive gestionali per l'anno 2026, anche in considerazione di un elevato numero di prenotazioni ricevute per il periodo estivo, si presentano positive.

Al netto degli interventi già effettuati e sopra descritti di questa prima parte dell'anno sono previste solo interventi di manutenzione ordinaria.

Restano però le incognite relative al Bando per la gestione delle Spiagge, tema per il quale si attendono indicazioni da parte del Comune di Alassio, e a eventuale necessità di interventi di sistemazione di aspetti urbanistici in alcuni locali.

Alla luce di quanto contenuto nella presente relazione, lo scrivente Consiglio ritiene di aver compiuto un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione 2025, rappresentando il complesso scenario nel cui ambito questo Consiglio continua ad operare, nonché le prospettive di questo 2026.

Il Consiglio proseguirà nel monitoraggio della situazione, assumendo tutti i provvedimenti che di volta in volta si renderanno necessari per garantire la già menzionata continuità aziendale.

Il Consiglio invita quindi il Socio Unico ad approvare l'allegato bilancio al 31/12/2025 e, richiamate le note tecniche contenute nella nota integrativa, propone di destinare l'utile di esercizio di € 388.463,98 a riserva straordinaria, evidenziando che la riserva legale risulta già pari a un quinto del capitale sociale.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

(Dario Elia Motta)





LOGISMA AUDITING

AGOAL INTESA VACANZE SRL CON SOCIO UNICO

Sede Legale: VIA TORINO 60 -MILANO

Iscritta al Registro Imprese di: MILANO

C.F. e numero iscrizione: 04267250969

Iscritta al R.E.A. di MILANO n. MI-1736383

Cap.Soc.sottoscritto €: 1.100.000,00 Interamente Varsato

Partita IVA: 04267250969

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27/1/2010 N. 39

Ai soci di AGOAL INTESA VACANZE SRL

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Agoal Intesa Vacanze srl costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Relazione di revisione sul bilancio chiuso al 31/12/25



LOGISMA AUDITING

Responsabilità degli amministratori per il bilancio di esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

Relazione di revisione sul bilancio chiuso al 31/12/25



LOGISMA AUDITING

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazioni ai sensi dell'art.14 comma 2 lettera e, e bis e ter del Dlgs 39/2010

L'Organo amministrativo della Agoal Intesa Vacanze srl è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

La scrivente società ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A giudizio della scrivente società, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Agoal Intesa Vacanze srl al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e-ter del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, la scrivente società non ha nulla da riportare.

Milano, 14.4.2026

Logisma Auditing srl

(Dott. Alberto Giongo)

Relazione di revisione sul bilancio chiuso al 31/12/25

ASSEMBLEA ORDINARIA
Seduta del giorno 30/04/2026

Il giorno 30 aprile 2026 alle ore 11.00 in via Torino, 60 a Milano, si è riunita in prima convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1. deliberare ai sensi dell'art. 2479 punto 1 del Codice civile: approvazione bilancio esercizio al 31/12/2025**
- 2. avvenuta nomina per cooptazione del nuovo consigliere Mariangela Locatelli: deliberare conseguenti**

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Dario Elia Motta che chiama a fungere da segretario il signor Stefano Bassetti.

Il Presidente constata e fa constatare che:

la riunione è stata regolarmente convocata mediante comunicazione inviata a mezzo raccomandata a mano al Socio Unico in data 2 aprile 2026, conservata agli atti della Società.

Risultano presenti:

- = il socio Unico AGOAL, titolare del 100% del capitale sociale, in persona del proprio delegato signor Giovanni Eterno.
- = il Presidente Dario Elia Motta e il consigliere Stefano Bassetti

Il Presidente dichiara quindi l'Assemblea validamente costituita e idonea a deliberare sull'ordine del giorno, dando il benvenuto al Socio.

Punto 1) Delibere ai sensi del punto 1 art. 2479 del Codice civile: approvazione bilancio di esercizio al 31/12/2025

Il Presidente dell'Assemblea, prima di dare la parola al Socio, chiede ed ottiene l'autorizzazione di omettere la lettura del Bilancio, della Nota Integrativa, della Relazione sulla Gestione nonché della Relazione dell'Organo di Controllo (allegati), regolarmente e tempestivamente depositati in tempo utile presso la sede legale della società e quindi rimasti a disposizione del Socio presso la sede della società medesima.

Il Presidente si limita quindi a riassumere gli elementi principali del bilancio stesso e la proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

SOCIO AGOAL

Il Socio Agoal, in persona del proprio delegato Signor Giovanni Eterno, riferisce che il Consiglio di Agoal riunitosi il 29/04/2026 ha esaminato la bozza di Bilancio al 31/12/2025 della controllata Agoal Intesa Vacanze Srl e di aver conferito incarico al delegato stesso di complimentarsi per il risultato raggiunto e di esprimere voto favorevole e quindi l'Assemblea all'unanimità

Delibera

di approvare il Bilancio di AGOAL INTESA VACANZE Srl per l'esercizio 2025 e la relativa Relazione sulla Gestione, nonché di destinare l'utile di esercizio di €. 388.463,98 a riserva straordinaria prendendo atto che la riserva legale risulta già pari a un quinto del capitale.

Punto 2) Avvenuta nomina per cooptazione del nuovo consigliere Mariangela Locatelli: delibere conseguenti

PRESIDENTE

Considerato che il Signor Claudio Fagioli ha rassegnato le proprie dimissioni da consigliere della Società AIV srl in data 26 novembre 2025, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a nominare per cooptazione la signora Mariangela Locatelli come previsto dall'art. 16 del vigente Statuto societario.

Sempre ai sensi del menzionato art. 16 dello Statuto, l'assemblea deve quindi deliberare in merito a detta nomina.

SOCIO AGOAL

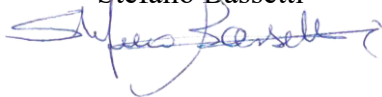
Acquisita la presentazione esposta dal Presidente Dario Elia Motta, riferisce che il Consiglio di Agoal riunitosi il 29/04/2026 ha espresso parere favorevole all'avvenuta nomina per cooptazione e quindi, l'Assemblea all'unanimità,

Delibera

la conferma della nomina quale consigliere della Sig.ra Mariangela Locatelli con termine del mandato come previsto per il Consiglio di Amministrazione in carica e quindi fino a revoca o dimissioni.

Nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 11.30

Il Segretario
Stefano Bassetti



Il Presidente
Dario Elia Motta

