

Bilancio al 31 Dicembre 2019

Alisarda Real Estate S.r.L.

Direzione e coordinamento di Geasar S.p.A.

Sede in Olbia - Aeroporto Olbia Costa Smeralda

Capitale Sociale Euro 7.800.000 interamente versati

Alisarda Real Estate S.r.l.

Sede in Olbia Aeroporto Costa Smeralda
Capitale sociale Euro 7.800.000 i.v.
Direzione e coordinamento di Geasar S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2019

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		31-dic-19	31-dic-18
B)	IMMOBILIZZAZIONI:		
II	Immobilizzazioni Materiali:		
1)	terreni e fabbricati	12.323.780	12.999.515
	Totale Immobilizzazioni Materiali	12.323.780	12.999.515
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	12.323.780	12.999.515
C)	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti:		
		<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
4)	verso controllanti	68.936	0
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	120.000	48.546
5 bis)	verso erario per crediti tributari	46.749	49.553
5 ter)	verso erario per imposte anticipate	2.666	2.666
5 quater)	verso altri	2.400	2.400
	Totale	240.751	103.165
IV	Disponibilita' liquide:		
1)	depositi bancari e postali	81.782	30.889
3)	danaro e valori in cassa	52	57
	Totale	81.834	30.945
	Totale attivo circolante	322.585	134.111
	TOTALE ATTIVO	12.646.365	13.133.626
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO			
A)	PATRIMONIO NETTO:		
I	Capitale sociale	7.800.000	7.800.000
IV	Riserva legale	264.051	248.037
VI	Altre riserve:		
-	Riserva Statutaria	909.733	605.473
-	Versamenti in conto capitale	3.000.000	3.000.000
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	255.691	320.274
	Totale patrimonio netto	12.229.475	11.973.784
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
D)	DEBITI:		
4)	debiti verso banche	0	561.258
7)	debiti verso fornitori	13.292	13.873
11)	debiti verso controllanti	245.710	427.117
11 bis)	debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	146.782	146.400
12)	debiti tributari	0	87
14)	altri debiti	11.107	11.107
	Totale debiti	416.890	1.159.842
E)	RATEI E RISCONTI		
	Totale ratei e risconti		
	TOTALE PASSIVO	12.646.365	13.133.626

CONTO ECONOMICO

31-dic-19

31-dic-18

A)	(+) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
a)	da terzi		
b)	da controllanti	56.505	0
d)	da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	1.257.977	1.377.977
5)	altri ricavi e proventi da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	9.102	14.398
	Totale	1.323.583	1.392.374
B)	(-) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
7)	per servizi		
a)	da terzi	-71.548	-32.950
b)	da controllanti	-15.000	-15.000
10)	ammortamenti e svalutazioni:		
b)	<i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	-675.735	-675.735
14)	oneri diversi di gestione:		
a)	da terzi	-120.660	-119.195
b)	da controllanti	-3.772	-4.592
	Totale	-886.715	-847.472
(A - B)	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	436.868	544.902
C)	PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16)	(+) altri proventi finanziari:		
d)	proventi diversi dai precedenti:		
e)	verso terzi	21	8
17)	(-) interessi e altri oneri finanziari:		
a)	verso terzi	-3.820	-14.734
	Totale	-3.799	-14.726
	Risultato prima delle imposte	433.069	530.176
20)	(-) imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite e anticipate:		
a)	correnti	-176.378	-209.902
b)	di esercizi precedenti	-1.000	0
	Totale imposte sul reddito	-177.378	-209.902
21)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	255.691	320.274

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	31-dic-19	31-dic-18
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	255.691	320.274
Imposte sul reddito	177.378	209.902
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	(2.814)	14.726
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	430.255	544.902
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	675.735	675.735
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.105.990	1.220.637
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	-	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(140.390)	(48.546)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	32.140	170.023
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi		
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	(598.400)	(98.050)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	399.340	1.244.064
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	2.814	(14.726)
(Imposte sul reddito pagate)	209.993	(49.456)
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	612.147	1.179.882
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)		(120.000)
Disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	120.000
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(561.258)	(1.070.072)
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)		
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(561.258)	(1.070.072)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	50.889 -	10.190
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	30.945	41.136
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	30.889	40.999
denaro e valori in cassa	57	137
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	81.834	30.945
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	81.782	30.889
denaro e valori in cassa	52	57
	0	0

Alisarda Real Estate S.r.l.

Sede in Olbia Aeroporto Costa Smeralda
Capitale sociale Euro 7.800.000 i.v.
Direzione e coordinamento di Alisarda S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Signori Soci,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, è stato predisposto in conformità ai dettami del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme e i principi contabili italiani, da quelli emanati dall'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).

Il Bilancio è stato redatto in forma abbreviata in ottemperanza all'art. 2435 bis c.c. (Le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. sono state inserite nella presente nota integrativa e, pertanto, come consentito dall'art. 2435 bis comma 5 c.c., non è stata redatta la relazione sulla gestione, si è ritenuto opportuno per maggiore informativa redigere il rendiconto finanziario.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, pur nel contesto di incertezza connesso all'intervenuta procedura di liquidazione in bonis che ha interessato la correlata Air Italy S.p.A. in liquidazione e le sue controllate, società locatarie degli immobili di proprietà della Società. Al riguardo si osserva che i contratti di locazione risultano tuttora in vigore, sebbene sia ragionevole attendersi che nel breve termine le controparti possano comunicarne la disdetta, nel contesto della citata procedura di liquidazione. Al riguardo si osserva che sono già avviate analisi di fattibilità circa l'individuazione di soluzioni alternative per la locazione del patrimonio immobiliare della Società, anche attraverso interventi di riqualificazione di taluni immobili per usi differenti da quelli attuali

Pertanto, tenuto conto del valore di mercato degli immobili di proprietà della Società, il cui maggior valore rispetto al valore di iscrizione in bilancio è confermato da una relazione valutativa aggiornata redatta da un esperto, nonché della capacità delle attuali società locatarie degli immobili di far fronte alle obbligazioni derivanti dai contratti di locazione in essere pur nel contesto di liquidazione in cui le medesime si trovano e delle prospettive di possibile rilocalizzazione dei medesimi alla disdetta dei contratti – seppur attraverso un presumibile programma mirato di riqualificazione e/o ricerca di nuovi soggetti locatari che potrebbe perfezionarsi solo nel medio termine, anche a causa del contesto di emergenza sanitaria determinato dalla pandemia del Covid-19 di cui si dà menzione nel successivo paragrafo "Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio" - il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale dal momento che la Società, nel contesto del Gruppo di appartenenza, dispone delle risorse patrimoniali e finanziarie per far fronte alle proprie obbligazioni.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis c.c. e all'art. 2425 ter del Codice Civile) e dalla presente Nota Integrativa.

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Infine, a completamento dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, è stato predisposto il Rendiconto Finanziario, che espone le variazioni delle disponibilità liquide intervenute nel corso dell'esercizio.

Nei prospetti di bilancio sono riportati i valori delle voci dell'esercizio precedente, eventualmente riclassificati, ove necessario, per una corretta comparazione.

In particolare si fa presente che, seppur non espressamente richieste per legge, di seguito sono state riportate alcune indicazioni, specifiche e notizie che permettono di ritrarre un quadro completo dell'attività sociale.

Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.

Informativa dell'attività di Direzione e Coordinamento della società

Come richiesto dall'art. 2497 bis 4° comma del Codice Civile si fornisce un riepilogo con i dati essenziali del bilancio al 31 dicembre 2018 di Geasar S.p.A., società che esercita su Alisarda Real Estate S.r.l. l'attività di direzione e coordinamento.

Euro	31 dic 2018
A) Valore della produzione	52.293.593
B) Costi della produzione	-34.054.455
A-B) Differenza fra valore e costi della produzione	18.239.138
C) Proventi e oneri finanziari	3.154.968
Imposte sul reddito	-5.666.319
Utile e perdita dell'esercizio	15.727.787
B) Totale attivo corrente	57.823.295
D - E) Totale attivo immobilizzato	46.212.706
B) Passivo corrente	-34.009.461
A) Passivo non corrente	-3.043.583
Patrimonio netto	66.982.957

La società Alisarda RE S.r.l. è controllata indirettamente dalla Alisarda S.p.A., Capogruppo del Gruppo Alisarda S.p.A. che include nella propria area di consolidamento la società Alisarda RE S.r.l., attraverso il controllo della Società Geasar S.p.A..

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs. 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

FATTI DI RILIEVO ACCADUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2427 del codice civile art. 22 quater si evidenziano i fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio.

Nel gennaio 2020 l'inizio di una malattia pandemica, nota come COVID-19, e la successiva rapida diffusione in un numero crescente di nazioni di tutto il mondo ha innescato una profonda emergenza sanitaria, economica e finanziaria mondiale.

L'emergenza COVID19 in Italia si è intensificata all'inizio di marzo e il 12 marzo un decreto nazionale (n. 112 - MIT) ha imposto la chiusura di molti aeroporti in Italia (con il solo aeroporto di Cagliari rimasto aperto in Sardegna).

Tale Decreto ha previsto la chiusura dell'aeroporto di Olbia - che era già rimasto chiuso per i lavori di rifacimento della pista dal 3 febbraio al 13 marzo - dal 14 marzo al 3 maggio 2020.

In tale contesto, la Società sta attentamente monitorando l'evolversi della situazione, nel più assoluto rispetto delle ordinanze emesse dagli organismi preposti, sia a livello nazionale che locale. La direzione della Società sta scrupolosamente valutando i relativi potenziali impatti in termini di performance aziendali.

Inoltre si dà informativa che in data 11 febbraio 2020, Air Italy in qualità di locatario di sostanzialmente tutti gli immobili di Alisarda RE, ha comunicato che la propria l'Assemblea degli Azionisti, tenutasi in stessa giornata, ha attivato una procedura di liquidazione in bonis della Società. La procedura di liquidazione in bonis messa in atto prevede il rimborso per tutti i creditori, pur tuttavia, tale decisione comporterà, la presumibile disdetta dei contratti locativi stipulati con il vettore per i fabbricati di proprietà di Alisarda Re.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e sono espresse in bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento. L'ammortamento viene calcolato a quote costanti sulla base delle aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzo dei beni. Le suddette aliquote sono applicate in misura dimezzata sugli incrementi patrimoniali dell'esercizio, al fine di rifletterne il minor utilizzo. Il valore residuo delle immobilizzazioni viene svalutato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato se vengono meno i presupposti, al netto degli ammortamenti applicabili.

Il valore degli immobili iscritti in bilancio viene periodicamente verificato con il valore risultante da valutazioni effettuate da esperti del settore immobiliare e, in caso di valori di mercato inferiori ai valori di carico, il valore di bilancio viene corrispondentemente adeguato. Dal valore delle immobilizzazioni materiali sono esclusi i costi sostenuti per il mantenimento o per il ripristino dello stato di efficienza e del buon funzionamento delle immobilizzazioni materiali; tali costi, in quanto non modificativi della consistenza, vita utile o potenzialità degli stessi beni, vengono addebitati all'esercizio nel quale sono sostenuti.

L'aliquota di ammortamento applicata ai fabbricati, contenuti nell'unica voce Terreni e Fabbricati, è pari al 3%.

CREDITI

Sono esposti al presumibile valore di realizzo, determinato rettificando il valore normale dei crediti tramite apposito fondo svalutazione.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

I depositi bancari ed i valori in cassa sono iscritti in bilancio al loro valore nominale.

DEBITI

I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro presunto valore di estinzione. L'eventuale attualizzazione dei debiti commerciali viene effettuata solo se il valore nominale dei debiti eccede significativamente il prezzo di mercato dei beni acquistati con pagamento a breve termine e se la dilazione concessa eccede significativamente l'esercizio successivo.

IMPOSTE

Le imposte correnti per IRES e IRAP sono stanziare secondo le aliquote e le norme vigenti in base ad una realistica previsione dell'imponibile.

Ai fini dell'IRES la Società aderisce al regime del consolidato fiscale nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. che consente di determinare in capo alla società consolidante Alisarda S.p.A. una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle società partecipanti al consolidato fiscale.

Ciascuna società aderente al consolidato fiscale trasferisce alla società consolidante il reddito (o la perdita) realizzata; la società consolidante rileva un credito nei suoi confronti pari all'IRES dovuta sul reddito trasferito e la società consolidata rileva un debito di pari importo verso la società consolidante.

Nel caso in cui la società consolidata trasferisca una perdita, la società consolidante rileva un debito pari all'IRES calcolata sulla parte di perdita effettivamente compensata nell'ambito del consolidato fiscale, mentre la società consolidata rileva un credito di pari importo verso la società consolidante.

I debiti / crediti per l'IRES corrente sono contabilizzati, rispettivamente, alla voci "debiti verso controllante" e "crediti verso controllante".

Le imposte differite passive e attive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo i criteri civilistici e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali.

La loro valutazione è effettuata tenendo conto dell'aliquota d'imposta che si prevede la società sosterrà nell'anno in cui tali differenze temporanee concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data del bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate nella voce "fondo imposte differite" iscritta nel passivo tra i fondi rischi e oneri; le imposte differite attive sono rilevate nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Le imposte differite attive sono iscritte in bilancio nel rispetto del principio della prudenza se vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui le stesse si riverseranno di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite passive sono comunque iscritte in bilancio su tutte le differenze temporanee imponibili.

Le imposte differite passive relative alle riserve in sospensione d'imposta non sono rilevate se vi sono scarse probabilità di procedere ad una loro distribuzione.

RICAVI E COSTI

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazioni di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciali, finanziarie, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

USO DI STIME

La predisposizione del bilancio richiede da parte dell' Amministratore Unico l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si poggiano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, nonché l'informativa fornita. Le principali voci di bilancio interessate da tali stime e valutazioni sono gli ammortamenti, avuto particolare riguardo alla vita utile delle immobilizzazioni iscritte in bilancio, i crediti commerciali e i fondi rischi ed oneri.

ATTIVO**B) IMMOBILIZZAZIONI****II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio sono illustrati nelle seguenti tabelle:

COSTO	SALDO 31/12/18	Incrementi	Riclassifiche	Decr.ti per dismissioni	SALDO 31/12/19
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	5.120.000				5.120.000
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	8.499.000				8.499.000
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	7.005.500				7.005.500
- Edificio uffici "DAG/DOV"	900.000				900.000
- Edificio "Economato"	1.000.000				1.000.000
	22.524.500				22.524.500
<i>Totale</i>	22.524.500				22.524.500

I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio, con riferimento agli ammortamenti delle immobilizzazioni, sono i seguenti:

AMMORTAMENTI	SALDO 31/12/18	Quota di Ammortamento	Riclassifiche	Decr.ti e riallineamenti	SALDO 31/12/19
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.253.600	153.600			2.407.200
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	3.263.910	254.970			3.518.880
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	3.152.475	210.165			3.362.640
- Edificio uffici "DAG/DOV"	405.000	27.000			432.000
- Edificio "Economato"	450.000	30.000			480.000
	9.524.985	675.735			10.200.720
<i>Totale</i>	9.524.985	675.735			10.200.720

Gli ammortamenti dell'esercizio sono pari a circa 676 mila euro.

La tabella riepiloga il valore netto contabile delle Immobilizzazioni materiali al 31/12/19.

VALORE NETTO	SALDO	Incrementi	Ammortamenti	Riclassifiche +	SALDO
	31/12/18			Decr.ti e riallineamenti	31/12/19
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.866.400		-153.600		2.712.800
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	5.235.090		-254.970		4.980.120
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	3.853.025		-210.165		3.642.860
- Edificio uffici "DAG/DOV"	495.000		-27.000		468.000
- Edificio "Economato"	550.000		-30.000		520.000
	12.999.515		-675.735		12.323.780
	12.999.515		-675.735		12.323.780

I fabbricati civili sono ammortizzati con le medesime aliquote dei fabbricati industriali in quanto aventi carattere accessorio rispetto a quelli strumentali all'impresa.

Gli immobili non hanno subito rivalutazioni. Si osserva che una relazione valutativa redatta da un esperto allo scopo nominato ha confermato il maggior valore degli immobili di proprietà rispetto al valore di carico dei medesimi nel presente bilancio.

Gli immobili sono locati alla consociata appartenente alla correlata Air Italy S.p.A. in liquidazione ed a società dalla medesima controllate, anch'esse interessate da una procedura di liquidazione. Tali procedure sono state avviate nel mese di febbraio 2020 e, seppur tali procedure assicurino, sulla base delle comunicazioni ricevute, la soddisfazione in bonis di tutti i debiti, è ragionevole attendersi nel breve termine la disdetta dei contratti di locazione in essere.

L'aspettativa di tale disdetta, unitamente al contesto di incertezza diffusosi successivamente alla chiusura dell'esercizio e connesso all'emergenza sanitaria del Covid-19 che potrebbe rendere necessaria la rivedizione dei criteri e delle assunzioni sulla cui base sono state svolte le perizie degli immobili che ne supportano il valore di iscrizione alla data di bilancio, potrebbero determinare l'esigenza di riflettere nei bilanci dei prossimi esercizi svalutazioni dei valori di iscrizione degli immobili stessi, la cui entità ad oggi non risulta stimabile.

Nel 2015 si è proceduto alla svalutazione del fabbricato denominato Hangar 2 per l'importo di 842 mila euro per tenere conto della perdita di valore dello stesso come risultante da apposita perizia.

Si informa che le ipoteche iscritte sugli immobili della Società, per complessivi Euro 22 milioni, a favore della B.N.L. a fronte dei mutui in essere sino alla data del 30/06/2019 sono state estinte per effetto del pagamento delle ultime 2 rate di mutuo in data 30/06/2019. Tuttavia con l'estinzione delle predette ipoteche, ed in considerazione di nuove esigenze legate alla realizzazione del Piano Investimenti infrastrutturali, (previsti già dal Piano Economico Finanziario 2018/2022 del Gruppo Geasar) si è provveduto a negoziare un'operazione ipotecaria a medio termine a favore della capogruppo Geasar S.p.a. per 16.500.000 Euro, pari al 15% del piano degli investimenti 2019 - 2023, iscrivendo ipoteca sugli immobili di Alisarda RE.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

II - CREDITI

ANALISI DEI CREDITI IN BASE ALLA SCADENZA

Il seguente prospetto evidenzia, per ciascuna voce di bilancio relativa a crediti, gli importi suddivisi per fasce di scadenza nel rispetto dell'art. 2427 n. 6 del c.c.. Quando è ragionevole prevedere che le date di incasso effettivo dei crediti si discostino in modo rilevante dalla data contrattuale, nella classificazione si tiene conto dei termini previsti realmente.

	31/12/19			31/12/18		
	Importo dei crediti scadente			Importo dei crediti scadente		
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni
ATTIVO CIRCOLANTE						
<i>Crediti:</i>						
verso controllanti	68.936			0		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	120.000			48.546		
verso erario per crediti tributari	46.749			49.553		
verso erario per imposte anticipate	2.666			2.666		
verso altri	2.400			2.400		
	240.751			103.165		

CREDITI SOCIETA' DEL GRUPPO

L'analisi dei crediti verso le società del gruppo è la seguente:

	31/12/19		31/12/18	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti verso società sottoposte al controllo della controllante				
Air Italy S.p.A.	120.000		48.546	
crediti verso controllante				
Geasar S.p.a.	68.936		0	
	188.936		48.546	

CREDITI TRIBUTARI E CREDITI VS ALTRI

La suddivisione dei crediti verso Erario, crediti per imposte anticipate e degli altri crediti è la seguente:

	31/12/19		31/12/18	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti tributari				
crediti verso l'erario per ritenute subite	2		8	
crediti per IRAP	2.989		0	
crediti per IVA	43.758		49.545	
crediti per imposte anticipate:				
crediti per IRES anticipata	2.666		2.666	
	49.415		52.219	
crediti v/altri				
anticipi a fornitori	2.400		2.400	
	2.400		2.400	

I crediti Tributari si riferiscono principalmente al credito IVA per € 43.758 e al credito IRAP per € 2.989.

I crediti verso altri fanno riferimento agli anticipi verso fornitori.

Per l'analisi della composizione e della movimentazione nell'esercizio della voce "crediti per imposte anticipate" si rinvia all'allegato 2 della presente nota integrativa.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Tale voce è dettagliata nella tabella che segue:

	CONSISTENZA FINALE 31/12/19	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/18	VARIAZIONI
DEPOSITI BANCARI			
Banca Nazionale del Lavoro	81.590	19.975	61.615
Banca Intesa San Paolo	193	10.914	-10.721
TOTALE	81.782	30.889	50.894

	CONSISTENZA FINALE 31/12/19	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/18
DENARO E VALORI IN CASSA		
Cassa	52	57
TOTALE	52	57

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

COMPOSIZIONE CAPITALE (N° Azioni-migliaia)

Valore nominale di ciascuna azione	Euro	1
------------------------------------	------	---

CATEGORIA	31/12/18	INCREM.	(DECREM.)	31/12/19
AZIONI ORDINARIE	7.800.000			7.800.000
<i>Totale</i>	7.800.000			7.800.000

Le azioni sono così ripartite:

	N. azioni	Valore complessivo	% capitale
Geasar S.p.A.	7.800.000	7.800.000	100%

NATURA, CARATTERISTICHE E MOVIMENTAZIONE DELLE RISERVE DI PATRIMONIO NETTO

Ai sensi del comma n. 7 bis dell'art. 2427 del Codice Civile, nel prospetto che segue le voci del Patrimonio netto vengono analiticamente esposte con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché del loro eventuale utilizzo nei precedenti 3 esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale sociale	7.800.000	B	
Riserva legale	264.051	B	
Riserva straordinaria	909.733	A, B, C	909.733
Versamento c/Capitale	3.000.000	A	
Totale	11.973.784		909.733
Residua quota distribuibile			909.733

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione agli azionisti

Nel prospetto sotto indicato sono rappresentati i movimenti di Patrimonio netto intervenuti rispetto al precedente esercizio:

	Capitale sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Risultato dell'esercizio	Versamenti in c/capitale e Dividendi distribuiti ai soci	Totale
Saldo al 31/12/2016	7.800.000	219.357	443.719	-119.105	3.000.000	11.343.971
- destinazione del risultato di esercizio - destinazione del risultato a copertura		13.203		-13.203		
Risultato dell'esercizio 2017				309.539		309.539
Saldo al 31/12/2017	7.800.000	232.560	443.719	177.231	3.000.000	11.653.510
Destinazione del risultato 2017: Risultato dell'esercizio corrente		15.477	161.754	-177.231		320.274
Situazione al 31/12/2018	7.800.000	248.037	605.473	320.274	3.000.000	11.973.784
Destinazione del risultato 2018: Risultato dell'esercizio corrente		16.014	304.260	-320.274		255.691
Situazione al 31/12/2019	7.800.000	264.051	909.733	255.691	3.000.000	12.229.475

D) DEBITI

ANALISI DEI DEBITI IN BASE ALLA SCADENZA

	31/12/19			31/12/18		
	Importo dei debiti scadente			Importo dei debiti scadente		
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni
debiti verso banche	0			561.258		
debiti verso fornitori	13.292			13.873		
debiti verso controllanti	245.710			427.117		
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	146.782			146.400		
debiti tributari	0			87		
altri debiti	11.107			11.107		
	416.890			1.159.842		

I "debiti verso banche" riferiti ai mutui accesi con la Banca Nazionale del Lavoro per l'acquisto degli immobili della Capogruppo Alisarda S.p.A. avvenuto nel 2004, registra saldo zero per effetto del pagamento delle ultime 2 rate a giugno 2019 per un importo residuo 2018 pari a Euro 561.258. Il tasso variabile applicato anche alle ultime 2 rate era indicizzato all'Euribor 6 mesi + 1,20 spread.

I "debiti verso fornitori" si riferiscono a prestazioni di servizi non ancora liquidate.

I "debiti verso Controllante" si sono movimentati nel corso del 2019 per un duplice effetto, da un lato il pagamento dell'IRES degli anni 2017 per 183 mila euro e per l'IRES del 2018 per 185 mila euro, dall'altro per il debito IRES maturato per l'esercizio 2019 per 155 mila euro.

Gli "altri debiti" si riferiscono ai compensi dell'Amministratore Unico di competenza 2019 che verranno liquidati nel 2020.

DEBITI VERSO SOCIETA' DEL GRUPPO

L'analisi dei debiti verso le altre società del gruppo è la seguente:

SOCIETA'	ALTRI DEBITI		DEBITI COMMERCIALI		TOTALE
	< 1 ANNO	> 1 ANNO	< 1 ANNO	> 1 ANNO	
CAPOGRUPPO:					
Alisarda S.p.A.	168.347				168.347
Geasar S.p.A.	77.363				77.363
IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE					
Eccelsa Aviation S.r.l.	382				382
Air Italy S.p.A.	146.400				146.400
<i>Totale</i>	392.492				392.492

I debiti verso la capogruppo Alisarda S.p.A. si riferiscono principalmente all'adesione al consolidato fiscale di gruppo, e inoltre accoglie i costi per la quota parte della Polizza di Responsabilità Civile di Gruppo.

I debiti verso la controllante Geasar S.p.A. si riferiscono ai servizi amministrativi.

I debiti verso la consociata Air Italy S.p.A. si riferiscono al riaddebito dei lavori di miglioria sull'hangar 1.

ANALISI DEGLI ALTRI DEBITI

La composizione degli altri debiti è la seguente:

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
debiti verso Amministratori per emolumenti	11.107	11.107		
<i>Totale</i>	11.107	11.107		

IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Lettera patronage Alisarda S.p.A. a BNL		11.000.000	-11.000.000	-100,0%
Ipoteche su immobili di proprietà	16.500.000	22.000.000	-5.500.000	-25,0%
<i>Totale</i>	16.500.000	33.000.000	-16.500.000	-50,00%

Sono dovuti a:

- Ipoteche immobiliari a favore delle Banche MCC e Banco di Sardegna, come meglio illustrato in precedenza alla voce Immobilizzazioni Materiali.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

ANALISI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

La società non effettua alcuna ripartizione territoriale dei ricavi in quanto l'azienda opera unicamente nel territorio del Comune di Olbia. La ripartizione dei ricavi relativa alle vendite e prestazioni (voce A1 del conto economico) è la seguente:

Analisi per categoria di attività:	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.314.482	1.377.977	-63.495	-4,61%
	1.314.482	1.377.977	-63.495	-4,61%

ANALISI VENDITE E PRESTAZIONI

Analisi per area geografica:	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Vendite Italia	1.314.482	1.377.977	-63.495	-4,61%
	1.314.482	1.377.977	-63.495	-4,61%

I ricavi maturati si riferiscono ai contratti di locazione con le Società Air Italy S.p.A. per i seguenti immobili:

- Air Italy , fabbricato denominato "Centro Direzionale": canone annuo pari ad Euro 597.977;
- Air Italy, fabbricato denominato "Hangar 1", canone annuo pari ad Euro 300.000 e fabbricato denominato "Hangar 2", canone dall'1/1 al 30/9 2019 pari ad Euro 360.000
- Geasar, fabbricato denominato "Hangar 2", dall'1/10/2019 al 31/12/2019 canone di periodo pari a Euro 56.505.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei contratti con le relative scadenze:

Società	Locazione	dal	al	
Air Italy S.p.A.	Call Cente/Economato	01/01/2013	31/12/2021	
Air Italy S.p.A.	Palazzina Direzionale	01/01/2013	31/12/2021	
Air Italy S.p.A.	Palazzina DOV	01/01/2013	31/05/2020	(risoluzione anticipata del 19/11/2019)
Air Italy S.p.A.	Hangar 1	01/01/2013	31/12/2021	
Air Italy S.p.A.	Hangar 2	21/05/2018	31/10/2019	
Geasar S.p.A.	Hangar 2	01/10/2019	31/03/2020	

ANALISI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI INFRAGRUPPO

Il dettaglio per natura dei ricavi infragruppo (inclusi nella precedente tabella) relativi alla gestione caratteristica è la seguente:

RICAVI INFRAGRUPPO	PROVENTI	ALTRI RICAVI	RICAVI
	IMMOBILIARI		TOTALE
Società:			
Air italy S.p.A.	1.257.977		1.257.977
Geasar S.p.A.	56.505		56.505
Totale	1.314.482		1.314.482

ALTRI RICAVI E PROVENTI

In dettaglio risultano composti come segue:

Descrizione	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
altri ricavi e proventi	9.102	14.398	-5.296	-36,8%
	9.102	14.398	-5.296	-36,78%

La voce "Altri ricavi e proventi" accoglie i ricavi per il recupero dell' Imposta di registro sui contratti di locazione.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Descrizione	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Servizi	86.548	47.950	38.598	80,5%
Ammortamento immobilizzazioni materiali	675.735	675.735	0	0%
Oneri diversi di gestione	124.433	123.787	645	0,5%
	886.715	847.472	39.243	4,63%

All'interno della voce servizi sono compresi i costi inerenti le prestazioni ricevute dalla Capogruppo Alisarda S.p.A. (relativi a riaddebiti di assicurazioni), e dalla controllante Geasar per servizi amministrativi come esposti nella tabella seguente:

COMPOSIZIONE DEL COSTO COMPLESSIVAMENTE SOSTENUTO PER BENI E SERVIZI ACQUISITI DALLE SOCIETA' DEL GRUPPO

Descrizione	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
- servizi da Alisarda S.p.A. (polizze responsabilità civile Amministratore)	3.772	4.592	-820	-17,9%
- servizi da Geasar S.p.A. (servizi amministrativi)	15.000	15.000	0	0,0%
	18.772	19.592	-820	-4,19%

I servizi includono:

Descrizione	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
- compensi Amministratore unico	17.400	17.400	0	0,0%
- revisioni e certificazioni	9.360	9.750	-390	-4,0%
- consulenze fiscali	10.348	5.200	5.148	99,0%
- altre consulenze	34.440	600	33.840	5640,0%
- servizi amministrativi	15.000	15.000	0	0,0%
	86.548	47.950	38.598	80,50%

COMPOSIZIONE ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Imposte e tasse	120.595	119.164	1.431	1,2%
Multe ed ammende	56	31	25	79,2%
Assicurazioni	3.772	4.592	-820	-17,9%
Altri oneri	10	10	0	0,0%
	124.433	123.787	645	0,5%

Le imposte e tasse si riferiscono sostanzialmente alle imposte di registro pagate sugli immobili di proprietà per circa 20 mila euro e a quanto versato per IMU (Imposta Municipale Unica) per circa 99 mila euro.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

ANALISI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
<i>da titoli iscritti nell' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni verso terzi</i>				
Interessi attivi verso banche	8	8	-0	0%
differenze di cambio attive	13	0	13	100%
Totale	21	8	13	168,74%

COMPOSIZIONE ALTRI ONERI FINANZIARI

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Interessi passivi su finanziamento	2.822	13.849	-11.027	-79,62%
Commissioni e spese bancarie di c/c	996	885	111	12,58%
Altri	2	0	2	100,00%
Totale	3.820	14.734	-10.914	-74%

Gli interessi passivi per finanziamenti registrano un decremento legato al progressivo pagamento del prestito ipotecario.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
<i>Imposte dell'esercizio</i>				
a) Imposte correnti				
- IRES	154.841	185.378	-30.537	-16%
- IRAP	21.537	24.524	-2.987	-12%
b. Imposte esercizi precedenti	1.000	0	0	100%
Totale	177.378	209.902	-33.524	-16%

Per la riconciliazione tra l'onere fiscale corrente per IRES ed IRAP e l'onere fiscale teorico e l'analisi della composizione e della movimentazione nell'esercizio delle imposte differite attive si rinvia agli allegati 1 e 2 della presente nota integrativa.

REMUNERAZIONE AMMINISTRATORE UNICO

Come richiesto dall' art. 2427, comma 1, n. 16 del Codice Civile e dal D.Lgs. 39/2010, nella tabella si dettagliano i compensi spettanti all'amministratore ed ai sindaci della Società, e alla società di revisione legale dei conti.

	31/12/19	31/12/18	Variazione	Variazione %
Compenso Amministratore	17.400	17.400	0	0,00%
	17.400	17.400	0	0,00%

Informazioni sugli strumenti finanziari

La Società non ha emesso strumenti finanziari (Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, Cc)

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La Società non ha strumenti finanziari derivati (Rif. art. 2427 bis, primo comma, n. 1, Cc)

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla Società, aventi natura commerciale (locazione immobili) sono state concluse a condizioni normali di mercato (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.).

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale (Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.).

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

I corrispettivi della Società di revisione di competenza dell'esercizio 2019 sono pari a Euro 6.000 (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.).

Proposta di destinazione dell'utile

L'Amministratore Unico propone di destinare l'utile dell'esercizio 2019 nel seguente modo:

- a Riserva Legale il 5% per 12.785 euro;
- a Riserva Straordinaria per la quota restante per 242.906 euro.

* * *

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota integrativa e Rendiconto Finanziario rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Alisarda RE S.r.l.
Amministratore unico
Luca Ragnedda

ALLEGATO N. 1

Conformemente a quanto previsto dal Principio contabile OIC 25 nel seguente prospetto è riportato il dettaglio della riconciliazione tra il risultato civilistico e il risultato fiscale.

RICONCILIAZIONE TRA L'ONERE FISCALE CORRENTE E L'ONERE FISCALE TEORICO (IRES)

Risultato prima delle imposte	432.069
Onere fiscale teorico (24%)	103.697
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	187.111
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-11.107
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	49.749
ACE	-12.652
Imponibile fiscale	645.170
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (IRES)	154.841

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

Differenza tra valore e costi della produzione	436.868
Costi non rilevanti ai fini IRAP	122.182
Proventi non rilevanti ai fini IRAP	0
Totale (1)	559.050
Cuneo fiscale	0
Totale (2)	559.050
Onere fiscale teorico (2,93%)	16.380
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	176.004
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Imponibile IRAP	735.054
IRAP CORRENTE PER L'ESERCIZIO	21.537

