

Bilancio al 31 Dicembre 2022

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 Abbreviato al 31 Dicembre 2022

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		31-dic-22	31-dic-21
B)	IMMOBILIZZAZIONI:		
II	Immobilizzazioni Materiali:		
1)	terreni e fabbricati	10.399.366	11.050.709
2)	impianti e macchinario	644	
3)	attrezzature industriali e commerciali	6.820	8.140
	Totale immobilizzazioni materiali	10.406.830	11.058.849
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	10.406.830	11.058.849
C)	ATTIVO CIRCOLANTE		
	Totale		
II	Crediti:		
1)	verso clienti	314.500	138.725
4)	verso controllanti	124.155	3
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	188.908	3.716
5 bis)	verso erario per crediti tributari	45.187	16.079
5 ter)	verso erario per imposte anticipate		
5 quater)	verso altri	94	
	Totale	672.845	158.523
IV	Disponibilita' liquide:		
1)	depositi bancari e postali	1.479.667	1.432.358
3)	danaro e valori in cassa	412	418
	Totale	1.480.078	1.432.777
	Totale attivo circolante	2.152.924	1.591.300
D)	RATEI E RISCONTI:		
	ratei e risconti attivi		
	Totale ratei e risconti		
	TOTALE ATTIVO	12.559.754	12.650.149
STATO PATRIMONIALE - PASSIVO			
A)	PATRIMONIO NETTO:		
I	Capitale sociale	7.800.000	7.800.000
IV	Riserva legale	276.835	276.835
VI	Altre riserve:		
-	Riserva Statutaria	1.314.893	1.152.640
-	Versamenti in conto capitale	3.000.000	3.000.000
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	199.725	199.725
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	-253.645	162.253
	Totale patrimonio netto	12.337.808	12.591.453
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
D)	DEBITI:		
7)	debiti verso fornitori	72.867	10.749
11)	debiti verso controllanti	4.788	725
11 bis)	debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	144.291	31.117
12)	debiti tributari		16.106
14)	altri debiti		
	Totale debiti	221.946	58.697
E)	RATEI E RISCONTI		
	Totale ratei e risconti		
	TOTALE PASSIVO	12.559.754	12.650.149

CONTO ECONOMICO

31-dic-22

31-dic-21

A) (+) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
a) da terzi	616.863	1.370.771
b) da controllanti	82.000	74.500
c) da controllate		
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5) altri ricavi e proventi		
- altri ricavi e proventi	8.237	8.659
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		2.385
Totale	707.099	1.456.315
B) (-) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
a) da terzi	-120	-247
7) per servizi		
a) da terzi	-50.381	-59.323
b) da controllanti	-15.700	-15.000
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-108.342	-301.338
8) per godimento di beni di terzi		
a) da terzi		
b) da imprese del gruppo		
10) ammortamenti e svalutazioni:		
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	-652.704	-651.725
c) <i>altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		
d) <i>svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide</i>		
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione:		
a) da terzi	-166.423	-145.089
b) da controllanti		
Totale	-993.670	-1.172.723
(A - B) DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-286.571	283.592
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) (+) <i>altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
e) verso terzi	210	13
17) (-) <i>interessi e altri oneri finanziari:</i>		
a) verso terzi		-101
Totale	210	-88
Risultato prima delle imposte	-286.361	283.504
20) (-) <i>imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite e anticipate:</i>		
a) correnti		-120.853
b) di esercizi precedenti		1.702
c) anticipate		-2.100
d) differite		
e) proventi da adesione al regime di consolidato fiscale	32.716	
Totale imposte sul reddito	32.716	-121.251
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-253.645	162.253

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	31-dic-22	31-dic-21
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-	253.645
Imposte sul reddito	-	32.716
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)		210
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(13)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-	286.151
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi		652.704
Ammortamenti delle immobilizzazioni		651.725
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	366.553	935.216
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(485.120)	700.766
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	179.355	(455.790)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	0	33.366
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	94.078	(52.046)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	154.867	1.161.511
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(210)	13
(Imposte sul reddito pagate)	(106.670)	(32.344)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	47.986	1.129.180
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(685)	(22.879)
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(685)	(22.879)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	47.301	1.106.301
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	1.432.777	326.476
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	1.432.358	325.509
denaro e valori in cassa	418	967
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	1.480.078	1.432.777
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	1.479.667	1.432.358
denaro e valori in cassa	412	418

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 ABBREVIATO AL 31 DICEMBRE 2022

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Gent.mo Socio ,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, è stato predisposto in conformità ai dettami del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed ,ove mancanti quando 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.

La società attualmente in fase di transizione, a seguito della cessazione delle attività della società Air Italy Spa, ex conduttore di tutto il patrimonio immobiliare di Alisarda Real Estate. Al 30 giugno 2022 sono cessati formalmente i contratti di locazione, per il Centro Direzionale e per l'Hangar Avio 1, ultimi contratti ancora attivi.

Attualmente è in corso il ripristino dello stato dei luoghi e dell'efficienza degli impianti a carico dell'ex conduttore di cui si prevede la conclusione entro la prima metà del 2023.

Premesso quanto sopra, in prospettiva di riprendere la piena disponibilità fisica delle strutture debitamente ricondizionate, la Società ha avviato diverse interlocuzioni con operatori del settore che hanno manifestato interesse verso una potenziale locazione delle stesse.

Pertanto, tenuto conto del valore di mercato degli immobili di proprietà della Società indicate nelle perizie svolte, dello stato di salute delle strutture a valle degli interventi attualmente in esecuzione, nonché delle manifestazioni di interesse ricevute, il management ha predisposto il bilancio nel rispetto del presupposto della continuità aziendale dal momento che la società dispone delle risorse patrimoniali e finanziarie per far fronte alle proprie obbligazioni almeno per i prossimi 12 mesi a partire dalla data di approvazione del presente bilancio d'esercizio.

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.

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 2021 di Geasar S.p.A., società che esercita su Alisarda Real Estate S.r.l. l'attività di direzione e coordinamento.

Euro	31 dic 2021
A) Valore della produzione	43.171.820
B) Costi della produzione	-30.964.659
A-B) Differenza fra valore e costi della produzione	12.207.161
C) Proventi e oneri finanziari	-246.143
Imposte sul reddito	-3.656.761
Utile e perdita dell'esercizio	8.304.257
B) Totale attivo corrente	59.797.796
D - E) Totale attivo immobilizzato	61.087.603
B) Passivo corrente	-46.152.523
A) Passivo non corrente	-2.518.565
Patrimonio netto	72.214.311

La società Alisarda Real Estate S.r.l. è controllata indirettamente dalla F2i Ligantia S.p.A., Capogruppo del Gruppo F2i Ligantia S.p.A. che include nella propria area di consolidamento la società Alisarda Real Estate s.r.l., attraverso il controllo della Società Geasar S.p.A..

PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2022 sono stati cessati i contratti di locazione, ma la situazione dovrebbe definirsi entro la metà del 2023 con la restituzione completa dell'ultimo immobile, ovvero l'Hangar Avio1. In attesa di valutare i possibili scenari, Alisarda RE sta mantenendo attivi numerosi e diversificati contatti commerciali.

Mentre, gli edifici land-side saranno oggetto di un piano integrato di valorizzazione che permetta di riconvertire il patrimonio immobiliare al fine di recuperare il volume d'affari cessante a seguito della liquidazione del cliente storico. Sono state, in tal senso, portate avanti le attività da parte di una nota società internazionale di consulenza immobiliare (CBRE), che sta sviluppando le linee guida per la valorizzazione dell'asset attraverso la realizzazione di una struttura ricettiva servizio dell'aeroporto da parte di investitori e primarie aziende del settore alberghiero.

FATTI DI RILIEVO ACCADUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati per la redazione del presente Bilancio d'esercizio 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. In particolare, sono stati adottati i principi contabili nazionali formulati dall'OIC nella versione aggiornata alla data di predisposizione del presente Bilancio.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 in osservanza dell'art. 2426 del codice civile e dei citati principi contabili sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e sono esposte 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%, mentre, l'aliquota applicata alle attrezzature industriali e commerciali è pari al 10%.

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 ha aderito a partire dal periodo d'imposta 2022 al regime del consolidato fiscale nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. facente capo alla controllante F2i Ligantia S.p.A.

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 Delegato 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	Incrementi	Altre variazioni	Decr.ti per dismissioni	SALDO
	31/12/21				31/12/22
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	5.148.630				5.148.630
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	7.657.305				7.657.305
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	7.005.500				7.005.500
- Edificio "Economato"	1.000.000				1.000.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	900.000				900.000
<i>impianti e macchinari</i>					
- impianti e macchinari specifici		685			685
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>					
- attrezzatura varia e minuta	8.800				8.800
Totale	21.720.235	685			21.720.920

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

AMMORTAMENTI	SALDO	Quota di	Altre variazioni	Decr.ti e riallineamenti	SALDO
	31/12/21	Ammortamento			31/12/22
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.715.132	154.459			2.869.591
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	3.136.623	229.719			3.366.342
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	3.782.970	210.165			3.993.135
- Edificio "Economato"	540.000	30.000			570.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	486.000	27.000			513.000
<i>impianti e macchinari</i>					
- impianti e macchinari specifici		41			41
		41			41
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>					
- attrezzatura varia e minuta	660	1.320			1.980
Totale	10.661.386	652.704			11.314.090

Gli ammortamenti dell'esercizio sono pari a circa 652 mila euro.

La tabella riepiloga il valore netto contabile delle Immobilizzazioni materiali al 31/12/22.

VALORE NETTO	SALDO	Incrementi	Altre Variazioni	Ammortamenti	Riclassifiche + Decr.ti e riallineamenti	SALDO
	31/12/21					31/12/22
<i>Fabbricati industriali</i>						
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.433.498			-154.459		2.279.039
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	4.520.682			-229.719		4.290.963
<i>Fabbricati civili</i>						
- Centro Direzionale Aeroporto	3.222.530			-210.165		3.012.365
- Edificio "Economato"	460.000			-30.000		430.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	414.000			-27.000		387.000
- Immobilizzazioni in corso - impianti e macchinari specifici		685		-41		644
<i>attrezzature industr. e commerciali</i>						
- attrezzatura varia e minuta	8.140			-1.320		6.820
<i>Immobilizzazioni materiali in corso e</i>						
	11.058.849	685		-652.704		10.406.830

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

Gli incrementi della voce "Impianti e macchinari specifici" pari a 685 euro circa sono legati all'installazione di un impianto citofonico presso il fabbricato ad Ex uso uffici.

Si informa che in considerazione di esigenze legate alla realizzazione del Piano Investimenti infrastrutturali, (previsti già dal Piano Economico Finanziario 2018/2022 del Gruppo Geasar) si è proceduto ad iscrivere ipoteche sugli immobili della società, a fronte di un'operazione di finanziamento 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.

Non sono presenti immobilizzazioni in corso.

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.

ATTIVO CIRCOLANTE	31/12/22			31/12/21		
	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
<i>Crediti:</i>						
verso clienti	314.500			138.725		
verso controllanti	124.155			3		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	188.908			3.716		
verso erario per crediti tributari	45.187			16.079		
verso erario per imposte anticipate						
verso altri	94					
	672.845			158.523		

I crediti verso terzi si incrementano rispetto al precedente esercizio verso un cliente maturata a inizio anno e non ancora incassata.

CREDITI SOCIETA' DEL GRUPPO

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

	31/12/22		31/12/21	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti verso società sottoposte al controllo della controllante Eccelsa Aviation S.r.l.	188.908		104.789	
crediti verso controllante Geasar S.p.a. F2i Ligantia SpA	124.155		691.052	
	313.063		795.841	

I crediti maturati verso la controllante F2i Ligantia Spa sono di natura fiscale, e derivano dall'adesione al consolidato fiscale di gruppo, con contestuale iscrizione del credito per gli acconti versati per le imposte IRES corrisposti rispettivamente ad agosto e novembre per un totale di 124 mila euro.

I crediti infragruppo, pari a circa 189 mila euro al 31 dicembre 2022, sono riferiti alla collegata Eccelsa Aviation a fronte un accordo stipulato per l'utilizzo dell'hangar 2.

I crediti rispetto al precedente esercizio, si decrementano di circa 482 mila euro, per gli incassi da parte della controllante Geasar.

CREDITI TRIBUTARI E CREDITI VS ALTRI

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

	31/12/22		31/12/21	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti tributari crediti verso l'erario per ritenute subite crediti per IRES crediti per IRAP crediti d'imposta esercizi precedenti crediti per IVA	16.266 28.922		15.086 993	
crediti per imposte anticipate: crediti per IRES anticipata	45.187		16.079	
crediti v/altri anticipi a fornitori	94			
	94			

I crediti Tributari si riferiscono principalmente al credito IVA per 29 mila euro e per il credito IRAP per 16 mila euro.

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 31/12/22	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/21	VARIAZIONI
DEPOSITI BANCARI Banca Intesa San Paolo	1.479.667	1.432.358	47.308
TOTALE	1.479.667	1.432.358	47.308

	CONSISTENZA FINALE 31/12/22	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/21
DENARO E VALORI IN CASSA Cassa	412	418
TOTALE	412	418

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

COMPOSIZIONE CAPITALE

Valore nominale di ciascuna quota	Euro	7.800.000
-----------------------------------	------	-----------

Le quote sono così ripartite:

	N. quote	Valore complessivo	% capitale
Geasar S.p.A.	1	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	276.835	B	
Riserva straordinaria	1.314.893	A, B, C	1.314.893
Versamento c/Capitale	3.000.000	A	
Totale	12.391.728		1.314.893
Residua quota non distribuibile			3.276.835

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 e utili portati a nuovo	Versamenti in c/capitale e Dividendi distribuiti ai soci	Totale
Situazione al 31/12/2019	7.800.000	264.051	909.733	255.691	3.000.000	12.229.475
Destinazione del risultato 2019:		12.785	242.906	-255.691		
Risultato dell'esercizio corrente				199.725		199.725
Situazione al 31/12/2020	7.800.000	276.835	1.152.640	199.725	3.000.000	12.429.200
Risultato dell'esercizio corrente						
Utile a nuovo esercizio precedente				162.253		162.253
Situazione al 31/12/2021	7.800.000	276.835	1.152.640	361.978	3.000.000	12.591.453
Risultato dell'esercizio corrente				-253.645		-253.645
Destinazione del risultato 2021			162.253	-162.253		
Utile a nuovo esercizio precedente						
Situazione al 31/12/2022	7.800.000	276.835	1.314.893	-53.920	3.000.000	12.337.808

D) DEBITI

ANALISI DEI DEBITI IN BASE ALLA SCADENZA

La voce alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 221.946 in decremento rispetto al precedente esercizio per effetto dei maggiori pagamenti verso le società controllanti e le società sottoposte al controllo delle controllanti come si evince anche dalla tabella riportata di seguito:

	31/12/22			31/12/21		
	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 fornitori	72.867			10.749		
debiti verso controllanti	4.788			725		
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	144.291			31.117		
debiti tributari				16.106		
altri debiti						
	221.946			58.697		

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: Geasar S.p.A.	4.788				4.788
IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE Eccelsa Aviation S.r.l.	144.291				144.291
<i>Totale</i>	149.079				149.079

I "debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante" sono integralmente riferibili alla Eccelsa Aviation Srl maturati per l'instaurarsi di un rapporto commerciale che sfrutta le sinergie di gruppo per l'utilizzo dell'hangar 2, nel corso del 2022 si sono incrementati di circa 117 mila euro per effetto una maggiore dilazione dei pagamenti.

IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
	Ipotecche su immobili di proprietà	16.500.000	16.500.000	
<i>Totale</i>	16.500.000	16.500.000		

Sono dovuti a:

- Ipotecche 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:

<u>Analisi per categoria di attività:</u>	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	698.863	1.445.271	-746.408	-52%
ricavi aeronautici				
AA/MM e diritti di imbarco e sbarco merci				
ricavi per diritti servizi controlli di sicurezza				
ricavi per attività commerciali				
beni in leasing				
	698.863	1.445.271	-746.408	-52%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si decrementano per 746 mila euro circa principalmente per effetto della cessione dei contratti di locazione in essere nell'esercizio precedente.

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
<i>Società:</i>			
Geasar S.p.A.	82.000		82.000
Eccelsa Aviation S.r.l.			
<i>Totale</i>	82.000		82.000

ALTRI RICAVI E PROVENTI

In dettaglio risultano composti come segue:

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
contributi in conto esercizio e impianti				
plusvalenze su cessioni di beni aventi carattere ordinario		2.385	-2.385	-100%
altri ricavi e proventi	8.237	8.659	-423	-5%
	8.237	11.044	-2.807	-25%

La voce "Altri ricavi e proventi" accoglie i ricavi per 8 mila euro i ricavi maturati verso un vettore per 3 mila euro e per 5 mila euro per il recupero dell' Imposta di registro sui contratti di locazione.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**COMPOSIZIONE COSTI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE E DI CONSUMO**

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-120	-247	127	-52%
	-120	-247	127	-52%

COSTI PER SERVIZI

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Servizi	174.423	375.661	-201.238	-54%
Ammortamento immobilizzazioni materiali	652.704	651.725	979	0%
Oneri diversi di gestione	166.423	145.089	21.334	15%
	993.550	1.172.475	-178.925	-15%

All'interno della voce servizi sono compresi i costi inerenti le prestazioni ricevute dalla controllante Geasar per servizi amministrativi, e della collegata Eccelsa per royalties maturate in relazione alla promozione commerciale degli hangar della società, come esposti nella tabella seguente:

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

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
- servizi da Eccelsa Aviation s.r.l.	108.342	301.338	-192.996	-64%
	108.342	301.338	-192.996	-64%

I costi operativi sono minori rispetto al 2021, correlati alla locazione dell'hangar, di 108.342 Euro pari a -64%.

I servizi includono:

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
- compensi Amministratore delegato		4.880	-4.880	-100%
- revisioni e certificazioni	9.040	9.522	-482	-5%
- consulenze fiscali	3.280	16.518	-13.238	-80%
- servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	5.583	3.240	2.343	72%
- altre consulenze	26.770	7.036	19.734	>100%
- assicurazioni				
- servizi amministrativi	15.700	15.000	700	5%
- manutenzioni diverse	5.518	17.815	-12.298	-69%
- servizi commerciali diversi	108.533	301.650	-193.116	-64%
	174.423	375.661	-201.238	-54%

I costi per servizi diminuiscono di circa 201 mila euro, per i servizi relativi alle royalties riconosciute alla società del gruppo, Eccelsa, per la commercializzazione del servizio di hangaraggio.

GLI AMMORTAMENTI E LE SVALUTAZIONI

L'importo degli ammortamenti deriva dall'applicazione delle aliquote di ammortamento illustrate nella prima parte della Nota Integrativa. Gli ammortamenti 2022 ammontano a Euro 652.704.

COMPOSIZIONE ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Imposte e tasse	166.050	141.705	24.345	17%
Multe ed ammende	373	53	320	>100%
Assicurazioni		3.331	-3.331	-100%
Totale	166.423	145.089	21.334	15%

Le imposte e tasse si riferiscono sostanzialmente alle imposte di registro pagate sugli immobili di proprietà per circa 13 mila euro, per circa 30 mila euro per le imposte Tari e per circa 98 mila euro per IMU (Imposta Municipale Unica).

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

ANALISI ALTRI PROVENTI FINANZIARI

da titoli iscritti nell' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni verso terzi	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Interessi attivi verso banche	210	-13	223	>100%
Totale	210	-13	223	>100%

COMPOSIZIONE ALTRI ONERI FINANZIARI

	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Interessi passivi su finanziamento				
Interessi passivi di mora				
Differenze di cambio passive		101	-101	100%
Altri		1	-1	100%
Totale		102	-102	-100%

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Imposte dell'esercizio	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
a) Imposte correnti				
- IRES		104.588	-104.588	-100%
- IRAP		16.265	-16.265	-100%
b. Imposte esercizi precedenti		-1.702	1.702	-100%
c. Anticipate		2.100	-2.100	-100%
d. proventi (oneri) da consolidato fiscale	-32.716		-32.716	>100%
Totale	-32.716	121.251	-153.967	<-100%

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 DELEGATO

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.

	31/12/22	31/12/21	Variazione	Variazione %
Compenso Amministratore		4.880	0	0,00%
		4.880	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 2022 sono pari a Euro 5.000 (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.).

Fatti di rilievo accaduti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 del codice civile art. 22 quater si informa che, non ci sono fatti o eventi rilevanti che possano inficiare i numeri del bilancio chiuso al 31.12.2022.

La società persegue gli obiettivi definiti sulla base di quanto determinato ai fini della continuità aziendale.

Si segnala inoltre che la Società mantiene un elevato grado di solidità e flessibilità finanziaria e dispone di riserve di liquidità ed affidamenti attivabili per far fronte ad ulteriori andamenti sfavorevoli o eventi imprevisi ed a contrazioni dello scenario previsto nel forecast.

Proposta di destinazione dell'utile

Gent.mo Socio

In base a quanto sopra esposto, si chiede di approvare il bilancio al 31 dicembre 2022 che chiude con una perdita pari a Euro 253.645, deliberandone la destinazione a riserva per la copertura della perdita maturata, si chiede inoltre di destinare a riserva l'utile dell'esercizio precedente iscritto tra le riserve straordinarie per Euro 162.253 di cui il 5% a riserva legale e la parte residua della parte pari al 95% a copertura della perdita dell'esercizio.

Alisarda Real Estate S.r.l.

L'Amministratore Delegato

Ing. Silvio Pippobello



PIPOBELLO SILVIO
31.03.2023 08:34:54
GMT+00:00

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	-286.361
Onere fiscale teorico (24%)	(68.727)
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	149.673
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	373
ACE	0
Imponibile fiscale	-136.315
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (IRES)	0

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

Differenza tra valore e costi della produzione	-286.571
Costi non rilevanti ai fini IRAP	99.167
Proventi non rilevanti ai fini IRAP	0
Totale (1)	(187.404)
Cuneo fiscale	0
Totale (2)	(187.404)
Onere fiscale teorico (2,93%)	-5.491
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	149.673
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Imponibile IRAP	(37.731)
IRAP	0
IRAP CORRENTE PER L'ESERCIZIO	0