

Bilancio al 31 Dicembre 2021

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 2021

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO		31-dic-21	31-dic-20
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
II Immobilizzazioni Materiali:			
1) terreni e fabbricati		11.050.709	11.683.236
3) attrezzature industriali e commerciali		8.140	
5) immobilizzazioni in corso e acconti			4.459
Totale immobilizzazioni materiali		11.058.849	11.687.695
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		11.058.849	11.687.695
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
Totale			
II Crediti:			
1) verso clienti		138.725	47.366
4) verso controllanti			691.052
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		3.716	104.789
5 bis) verso erario per crediti tributari		32.347	19.080
5 ter) verso erario per imposte anticipate			2.100
5 quater) verso altri			2.400
Totale		174.788	866.786
IV Disponibilita' liquide:			
1) depositi bancari e postali		1.432.358	325.509
3) danaro e valori in cassa		418	967
Totale		1.432.777	326.476
Totale attivo circolante		1.607.565	1.193.262
D) RATEI E RISCONTI:			
ratei e risconti attivi			33.366
Totale ratei e risconti			33.366
TOTALE ATTIVO		12.666.414	12.914.323
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		1.152.640	1.152.640
- Versamenti in conto capitale		3.000.000	3.000.000
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		199.725	
IX Utile (perdita) dell'esercizio		162.253	199.725
Totale patrimonio netto		12.591.453	12.429.200
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO			
D) DEBITI:			
7) debiti verso fornitori		10.749	83.538
11) debiti verso controllanti		725	223.461
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		31.117	159.038
12) debiti tributari		32.371	10.337
14) altri debiti			8.750
Totale debiti		74.962	485.123
E) RATEI E RISCONTI			
Totale ratei e risconti			
TOTALE PASSIVO		12.666.414	12.914.323

CONTO ECONOMICO

31-dic-21

31-dic-20

A) (+) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
a) da terzi	1.370.771	255.172
b) da controllanti	74.500	56.505
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		909.107
5) altri ricavi e proventi		
- altri ricavi e proventi	8.659	5.252
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.385	109.982
Totale	1.456.315	1.336.018
B) (-) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
a) da terzi	-247	-1.131
7) per servizi		
a) da terzi	-59.323	-72.590
b) da controllanti	-15.000	-15.000
d) da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-301.338	-132.323
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>	-651.725	-650.636
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	-145.089	-129.881
b) da controllanti		-4.003
Totale	-1.172.723	-1.005.562
(A - B) DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	283.592	330.456
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) (+) <i>altri proventi finanziari:</i>		
d) proventi diversi dai precedenti:		
e) verso terzi	13	
17) (-) <i>interessi e altri oneri finanziari:</i>		
a) verso terzi	-101	82
Totale	-88	82
Risultato prima delle imposte	283.504	330.538
20) (-) <i>imposte sul reddito dell'esercizio correnti differite e anticipate:</i>		
a) correnti	-120.853	-130.007
b) di esercizi precedenti	1.702	-240
c) anticipate	-2.100	-566
d) differite		
Totale imposte sul reddito	-121.251	-130.813
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	162.253	199.725

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	31-dic-21	31-dic-20
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	162.253	199.725
Imposte sul reddito	121.251	130.813
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	(13)	1.036
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	283.491	331.574
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	651.725	650.636
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	935.216	982.210
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	700.766	(654.270)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(455.790)	95.424
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	33.366	(33.366)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	(52.046)	(292.390)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	1.161.511	97.608
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	13	(1.036)
(Imposte sul reddito pagate)	(32.344)	162.621
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.129.180	259.193
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(22.879)	(14.551)
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(22.879)	(14.551)
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)		
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.106.301	244.642
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	326.476	81.834
<i>di cui:</i>		
depositi bancari e postali	325.509	81.782
denaro e valori in cassa	967	52
Disponibilità liquide alla fine 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

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 2021

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Gent.mo Socio ,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, 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 alla cessazione delle attività della ex società correlata Air Italy S.p.A., conduttore di tutto il patrimonio immobiliare della Società fino al 2020. Alla data di redazione della presente nota integrativa, i contratti di locazione per il Centro Direzionale e per l'Hangar Avio 1 risultano in ancora vigore, sebbene sia prevista la restituzione al termine del mese di giugno 2022. A tal proposito, si evidenzia che seppur in liquidazione, il conduttore onora regolarmente i canoni di locazione, oltre al garantire la restituzione del patrimonio nelle condizioni previste contrattualmente.

In attesa di rientrare in possesso delle strutture, la Società ha avviato interlocuzioni con operatori del settore potenzialmente interessati a subentrare nella locazione degli stessi. Al momento sono in corso contatti attivi con operatori di manutenzione aeronautica potenzialmente interessati ai due Hangar.

Pertanto, tenuto conto del valore di mercato degli immobili di proprietà della Società, 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 - il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale dal momento che la Società, dispone delle risorse patrimoniali e finanziarie per far fronte alle proprie obbligazioni. Qualora lo scenario economico italiano e la valorizzazione del mercato subiscano delle variazioni, si riserva la possibilità di procedere con le azioni necessarie per una rivisitazione del valore immobiliare.

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 2020 di Geasar S.p.A., società che esercita su Alisarda Real Estate S.r.l. l'attività di direzione e coordinamento.

Euro	31 dic 2020
A) Valore della produzione	23.492.858
B) Costi della produzione	-25.984.490
A-B) Differenza fra valore e costi della produzione	-2.491.632
C) Proventi e oneri finanziari	2.552.404
Imposte sul reddito	583.930
Utile e perdita dell'esercizio	644.702
B) Totale attivo corrente	30.767.357
D - E) Totale attivo immobilizzato	61.834.774
B) Passivo corrente	-26.235.915
A) Passivo non corrente	-2.456.162
Patrimonio netto	63.910.054

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

Come argomentato precedentemente, il fatturato della società negli anni precedenti era correlato alla locazione degli immobili alle società del gruppo Alisarda S.p.A., per attività direzionali e manutentive delle controllate Airtaly S.p.A. e Meridiana Maintenance S.p.A.

A seguito della liquidazione in bonis delle attività del gruppo, le società stanno progressivamente rilasciando i fabbricati. Nel corso del 2021 parte degli immobili erano ancora in uso ad Airtaly, Centro Direzionale e Hanga1 inclusi. La situazione dovrebbe definirsi entro la metà del 2022 con la restituzione completa di tutti gli immobili. In attesa di valutare i possibili scenari alla luce della stabilizzazione del mercato post emergenza sanitaria, Alisarda RE sta mantenendo attivi diversi contatti commerciali, soprattutto per le strutture destinate alle manutenzioni aeronautiche. Gli edifici land-side dovranno comunque essere 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 stati, in tal senso, facilitati gli approfondimenti e i sopralluoghi da parte di società di consulenza di real estate che hanno manifestato la volontà di supportare la società nella valorizzazione dell'asset e che riportano il concreto interessamento per la realizzazione di una struttura ricettiva a servizio dell'aeroporto da parte di 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, al meno del già citato possibile impatto sulla aviazione generale, e quindi anche sulla società, della crisi economica derivante dal conflitto bellico in corso.

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 2021 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 sino al 31 dicembre 2020 al regime del consolidato fiscale nazionale di cui agli artt. 117 e seguenti del T.U.I.R. facente capo alla ex controllante Alisarda 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 riverteranno 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
	31/12/20				31/12/21
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	5.120.000				5.120.000
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	7.667.397	14.079	4.459		7.685.935
<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
- attrezzatura varia e minuta		8.800			8.800
		8.800			8.800
Immobilizzazioni in corso e acconti	4.459		-4.459		
<i>Totale</i>	21.692.897	22.879			21.720.235

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
	31/12/20	Ammortamento			31/12/21
<i>Fabbricati industriali</i>					
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.560.800	153.600			2.714.400
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	2.907.056	230.300			3.137.356
<i>Fabbricati civili</i>					
- Centro Direzionale Aeroporto	3.572.805	210.165			3.782.970
- Edificio "Economato"	510.000	30.000			540.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	459.000	27.000			486.000
- attrezzatura varia e minuta		660			660
		660			660
<i>Totale</i>	10.009.661	651.725			10.661.386

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

La tabella riepiloga il valore netto contabile delle Immobilizzazioni materiali al 31/12/21.

VALORE NETTO	SALDO	Incrementi	Altre Variazioni	Ammortamenti	Riclassifiche + Decr.ti e riallineamenti	SALDO
	31/12/20					31/12/21
<i>Fabbricati industriali</i>						
- Aviorimessa aeroporto Hangar 1	2.559.200			-153.600		2.405.600
- Aviorimessa aeroporto Hangar 2	4.760.341	14.079	4.459	-230.300		4.548.579
<i>Fabbricati civili</i>						
- Centro Direzionale Aeroporto	3.432.695			-210.165		3.222.530
- Edificio "Economato"	490.000			-30.000		460.000
- Edificio uffici "DAG/DOV"	441.000			-27.000		414.000
- Immobilizzazioni in corso - <i>attrezzatura varia e minuta</i>		8.800		-660		8.140
<i>Immobilizzazioni materiali in corso e</i>	4.459		-4.459			
	11.687.695	22.879		-651.725		11.058.849

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 "Fabbricati Industriali" pari a 14 mila euro circa rientrano all'interno di un progetto per la messa in sicurezza dell'hangar avio 2, con la sostituzione delle porte tagliafuoco e l'impianto di evacuazione dei fumi che è stato completato nel 2021.

L'incremento rilevato alla voce "Attrezzature Industriali e Commerciali" pari a 8, 8 mila euro riguarda l'acquisizione di un sistema di dissuasione dei volatili in hangar 2.

Nel 2015 si è proceduto alla svalutazione del fabbricato denominato Hangar 2 (da apposita perizia), iscrivendo nel passivo dello stato patrimoniale il relativo fondo svalutazione per l'importo di 842 mila euro. Nel 2020, con l'implementazione del nuovo sistema contabile si è proceduto con l'esplicitazione del fondo svalutazione, con iscrizione nel registro cespiti a storno del valore originario determinando una riduzione della quota di ammortamento di competenza.

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 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.

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.

ATTIVO CIRCOLANTE	31/12/21			31/12/20		
	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	138.725			47.366		
verso controllanti				691.052		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	3.716			104.789		
verso erario per crediti tributari	32.347			19.080		
verso erario per imposte anticipate				2.100		
verso altri				2.400		
	174.788			866.786		

I crediti verso terzi si incrementano rispetto al precedente esercizio per effetto della ripresa del traffico.

CREDITI SOCIETA' DEL GRUPPO

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

	31/12/21		31/12/20	
	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.	3.716		104.789	
crediti verso controllante Geasar S.p.a.			691.052	
	3.716		795.841	

La modifica dell'assetto societario e del contestuale perimetro, a seguito della vendita della capogruppo Geasar a favore del Gruppo F2i Ligantia, ha portato all'estinzione di tutte le posizioni attive e passive accese verso le società del gruppo Alisarda Spa. Le posizioni a credito si sono chiuse in corso d'anno, con incassi a favore delle società per le quali si vantavano le posizioni.

I crediti infragruppo, pari a circa 3 mila euro al 31 dicembre 2021, si decrementano di circa 792 mila euro, rispetto al 31/12/2020.

I crediti verso la controllante Geasar si sono ridotti per effetto dei maggiori incassi.

I crediti maturati verso Eccelsa Aviation sono di natura commerciale e sono relativi ad un accordo per l'utilizzo dell'hangar 2.

CREDITI TRIBUTARI E CREDITI VS ALTRI

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

	31/12/21		31/12/20	
	entro l'esercizio	oltre l'esercizio	entro l'esercizio	oltre l'esercizio
crediti tributari				
crediti verso l'erario per ritenute subite			0	
crediti per IRES	15.089			
crediti per IRAP	17.258		10.769	
crediti d'imposta esercizi precedenti				
crediti per IVA			8.311	
crediti per imposte anticipate:				
crediti per IRES anticipata			2.100	
	32.347		21.180	
crediti v/altri				
anticipi a fornitori			2.400	
			2.400	

I crediti Tributari si riferiscono principalmente al credito IRES per 15 mila euro ed credito IRAP per 17 mila euro.

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 31/12/21	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/20	VARIAZIONI
DEPOSITI BANCARI			
Banca Intesa San Paolo	1.432.358	325.509	1.106.850
TOTALE	1.432.358	325.509	1.106.850

	CONSISTENZA FINALE 31/12/21	CONSISTENZA INIZIALE 31/12/20
DENARO E VALORI IN CASSA		
Cassa	418	967
TOTALE	418	967

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

COMPOSIZIONE CAPITALE (N° Azioni-migliaia)

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

CATEGORIA	31/12/20	INCREM.	(DECREM.)	31/12/21
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	276.835	B	
Riserva straordinaria	1.152.640	A, B, C	1.152.640
Versamento c/Capitale	3.000.000	A	
<i>Totale</i>	12.229.475		1.152.640
Residua quota distribuibile			1.152.640

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 31/12/2018	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
Destinazione del risultato 2019: Risultato dell'esercizio corrente		12.785	242.906	-255.691		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
				199.725		199.725
Situazione al 31/12/2021	7.800.000	276.835	1.152.640	361.978	3.000.000	12.591.453

D) DEBITI

ANALISI DEI DEBITI IN BASE ALLA SCADENZA

La voce alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 74.962 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:

	31/12/21			31/12/20		
	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	10.749			83.538		
debiti verso controllanti	725			223.461		
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	31.117			159.038		
debiti tributari	32.371			10.337		
altri debiti				8.750		
	74.962			485.123		

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.	725				725
IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLA CONTROLLANTE					
Eccelsa Aviation S.r.l.	31.117				31.117
<i>Totale</i>	31.842				31.842

La modifica dell'assetto societario e del contestuale perimetro, a seguito della vendita della capogruppo Geasar a favore del Gruppo F2i Ligantia, ha portato all'estinzione di tutte le posizioni attive e passive accese verso le società del gruppo Alisarda Spa.

Le posizioni a debito si sono chiuse in corso d'anno, con i pagamenti a favore delle società per le quali si vantavano le posizioni.

I "debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante" sono integralmente riferibili alla Eccelsa Aviation Srl maturati per l'instaurarsi di un nuovo rapporto commerciale che sfrutta le sinergie di gruppo per l'utilizzo dell'hangar, nel corso del 2021 si sono decrementati di circa 159 mila euro per il regolare ripristino dei tempi di pagamento.

ANALISI DEGLI ALTRI DEBITI

La composizione degli altri debiti è la seguente:

	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
debiti verso Amministratori per emolumenti		8.750	-8.750	
<i>Totale</i>		8.750	-8.750	-100%

IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

	31/12/21	31/12/20	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:

<i>Analisi per categoria di attività:</i>	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.445.271	1.220.784	224.487	18,39%
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				
	1.445.271	1.220.784	224.487	18,39%

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si incrementano per 225 mila euro circa, per la locazione dell'Hangar a favore di aziende operanti nel settore aviation, certificate per attività manutentive ad aeromobili, mentre la restante parte è stata commercializzata per l'hangaraggio di aeromobili privati per il tramite della intermediazione della società collegata Eccelsa Aviation Srl, che gestisce i servizi di assistenza a terra dell'aviazione generale.

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 IMMOBILIARI	ALTRI RICAVI	RICAVI TOTALE
<i>Società:</i>			
Geasar S.p.A.	74.500	2.385	76.885
Eccelsa Aviation S.r.l.			
<i>Totale</i>	74.500	2.385	76.885

ALTRI RICAVI E PROVENTI

In dettaglio risultano composti come segue:

Descrizione	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
altri ricavi e proventi	11.044	115.234	-104.190	-90%
	11.044	115.234	-104.190	-90%

La voce "Altri ricavi e proventi" accoglie i ricavi per 11 mila euro i ricavi maturati verso un vettore per 6 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	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-247	-1.131	883	-78,1%
	-247	-1.131	883	-78,11%

COSTI PER SERVIZI

Descrizione	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Servizi	375.661	219.912	155.748	70,8%
Ammortamento immobilizzazioni materiali	651.725	650.636	1.089	0%
Oneri diversi di gestione	145.089	133.884	11.206	8,4%
	1.172.475	1.004.432	168.044	16,73%

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	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
- servizi da Alisarda S.p.A. (polizze responsabilità civile Amministratore)		4.003	-4.003	-100,0%
- servizi da Geasar S.p.A. (servizi amministrativi)		15.000	-15.000	-100,0%
- servizi da Eccelsa Aviation s.r.l.	301.338	132.323	169.015	127,7%
	301.338	151.325	150.013	99,13%

I costi operativi risultano maggiori rispetto al 2019, correlati alla locazione dell'hangar, di 301.015 Euro pari a +146,9%.

I servizi includono:

Descrizione	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
- compensi Amministratore delegato	4.880	15.043	-10.163	-67,6%
- revisioni e certificazioni	9.522	8.477	1.045	12,3%
- consulenze fiscali	16.518	25.210	-8.691	-34,5%
- servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	3.240	1.960	1.280	65,3%
- altre consulenze	7.036	5.840	1.196	20,5%
- assicurazioni				
- servizi amministrativi	15.000	15.000		
- manutenzioni diverse	17.815	14.941	2.874	19,2%
- servizi commerciali diversi	301.650	133.442	168.208	126,1%
	375.661	219.913	155.748	70,82%

I costi per servizi crescono di circa 166 mila euro, per i servizi relativi alle royalties riconosciute alla società del gruppo, Eccelsa, per la commercializzazione del servizio di hangaraggio.

I costi operativi risultano maggiori rispetto al 2020, correlati alla locazione dell'hangar, di 301.015 Euro pari a +126%.

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 2021 ammontano a Euro 651.725.

COMPOSIZIONE ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono così dettagliati:

Descrizione	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Imposte e tasse	141.705	129.819	11.886	9,2%
Multe ed ammende	53	63	-10	-15,5%
Assicurazioni	3.331	4.003	-671	-16,8%

145.089	133.884	11.205	8,4%
---------	---------	--------	------

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

	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
da titoli iscritti nell' attivo circolante che non costituiscono partecipazioni verso terzi				
Interessi attivi verso banche	13	8	5	64,4%
differenze di cambio attive		13	-13	-100,0%
Totale	13	21	-8	-38,2%

COMPOSIZIONE ALTRI ONERI FINANZIARI

	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Interessi passivi su finanziamento				
Interessi passivi di mora		-82	82	-100,00%
Differenze di cambio passive	101		101	100,00%
Altri		-0	0	100,00%
Totale	101	-82	183	-223%

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Imposte dell'esercizio				
a) Imposte correnti				
- IRES	119.670	154.841	-35.171	-23%
- IRAP	10.337	21.537	-11.200	-52%
b. Imposte esercizi precedenti	-1.702	1.000	-2.702	-270%
c. Anticipate	566	0	0	100%
Totale	128.871	177.378	-49.073	-28%

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.

	31/12/21	31/12/20	Variazione	Variazione %
Compenso Amministratore	4.880	17.400	0	0,00%
	4.880	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 2021 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

Tra i fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31 dicembre 2021 si segnala l'avvio del conflitto Russo-Ucraino nella notte del 23 febbraio 2022. Le sanzioni finora comminate dai paesi membri della UE, tra cui la chiusura dello spazio aereo per tutti i voli in arrivo dalla Russia, non destano al momento ripercussioni economiche e finanziarie sullo scalo di Olbia.

La situazione geopolitica ed il perpetuare del conflitto stanno determinando un incremento del prezzo di mercato delle risorse energetiche (ad esempio: gas naturale e petrolio). Al momento, tale scenario non comporta una modifica dei dati approvati in tale sede. La Società, al fine di limitare eventuali impatti della crisi geopolitica, attuerà una politica di risparmio sui costi di gestione.

Infine, si segnala che la Società mantiene un elevato grado di solidità e flessibilità finanziaria e dispone di riserve di liquidità per far fronte ad ulteriori andamenti sfavorevoli o eventi imprevisti.

La Società continua a sorvegliare la situazione generale, senza tralasciare gli aspetti legati al Covid, in linea con le raccomandazioni dell'Organizzazione Mondiale della Sanità e delle autorità locali.

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 imprevisti ed a contrazioni dello scenario previsto nel forecast, qualora l'emergenza sanitaria dovesse tornare ad intensificarsi durante l'anno.

Proposta di destinazione dell'utile

Gent.mi Azionisti

In base a quanto sopra esposto, si chiede di approvare il bilancio al 31 dicembre 2021 che chiude con un utile pari a Euro 162.253, deliberandone il riporto a nuovo.

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

Alisarda Real Estate S.r.l.

L'Amministratore Delegato

Ing. Silvio Pippobello

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	283.504
Onere fiscale teorico (24%)	68.041
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	149.395
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-8.750
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	57.826
ACE	-46.190
Imponibile fiscale	435.785
IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO (IRES)	104.588

DETERMINAZIONE DELL'IMPONIBILE IRAP

Differenza tra valore e costi della produzione	283.592
Costi non rilevanti ai fini IRAP	122.125
Proventi non rilevanti ai fini IRAP	0
Totale (1)	405.717
Cuneo fiscale	0
Totale (2)	405.717
Onere fiscale teorico (2,93%)	11.888
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	149.395
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	0
Imponibile IRAP	555.112
IRAP	16.265
IRAP CORRENTE PER L'ESERCIZIO	16.265

ALLEGATO N. 2

ALISARDA - IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE AL 31.12.2021

		31.12.2020			Utilizzi anno 2021			Incrementi anno 2021			31.12.2021		
		Imponibile	%	Ires/Irap	Imponibile	%	Ires/Irap	Imponibile	%	Ires/Irap	Imponibile	%	Ires/Irap
1. Compensi Amministratori	IRES	8.750	24,00	2.100	(8.750)	24,00	(2.100)		24,00	0	0	24,00	0
	IRES	8.750		2.100	(8.750)		(2.100)	0		0	0	0	0
	TOTALE	8.750		2.100	(8.750)		(2.100)	0		0	0	0	0

2.100 IRES - ADEGUAMENTO 2021