

CENTRO AGROALIMENTARE RIMINESE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	47900 RIMINI (RN) VIA EMILIA VECCHIA N. 75
Codice Fiscale	02029410400
Numero Rea	RN 235772
P.I.	02029410400
Capitale Sociale Euro	9696861.15 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	82993
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no



Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	33.391	24.556
II - Immobilizzazioni materiali	17.956.225	18.188.779
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.218	252.218
Totale immobilizzazioni (B)	17.991.834	18.465.553
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.800	8.107
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	511.522	551.305
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.331	13.458
Totale crediti	589.853	564.763
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	200.000	430.718
IV - Disponibilità liquide	979.348	697.364
Totale attivo circolante (C)	1.773.001	1.700.952
D) Ratei e risconti	66.785	72.692
Totale attivo	19.851.620	20.239.197
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.696.861	9.696.861
IV - Riserva legale	22.055	14.137
VI - Altre riserve	420.212 ⁱⁱⁱ⁾	269.786
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	115.485	158.344
Totale patrimonio netto	10.254.613	10.139.128
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	129.945	114.080
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	801.859	899.396
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.173.552	3.411.316
Totale debiti	3.975.411	4.310.712
E) Ratei e risconti	5.491.651	5.875.277
Totale passivo	19.851.620	20.239.197

iii)

Altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva straordinaria	419.003	288.577
Riserva da riduzione capitale sociale	1.209	1.209

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.560.280	2.458.677
5) altri ricavi e proventi		
altri	309.151	326.736
Totale altri ricavi e proventi	309.151	326.736
Totale valore della produzione	2.869.431	2.783.413
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.555	5.098
7) per servizi	1.175.236	1.276.847
9) per il personale		
a) salari e stipendi	263.204	248.983
b) oneri sociali	97.564	88.032
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	17.628	24.819
c) trattamento di fine rapporto	17.628	24.819
Totale costi per il personale	378.426	361.834
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	697.357	620.527
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.814	7.456
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	688.543	613.071
Totale ammortamenti e svalutazioni	697.357	620.527
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.307	(2.376)
14) oneri diversi di gestione	265.269	227.516
Totale costi della produzione	2.522.150	2.489.446
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	347.281	293.967
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.808	37
Totale proventi diversi dai precedenti	13.808	37
Totale altri proventi finanziari	13.808	37
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	189.204	77.175
Totale interessi e altri oneri finanziari	189.204	77.175
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(175.396)	(77.138)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	17.085
Totale svalutazioni	-	17.085
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(17.085)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	171.885	199.744
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	56.400	41.400
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	56.400	41.400
21) Utile (perdita) dell'esercizio	115.485	158.344

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	115.485	158.344
Imposte sul reddito	56.400	41.400
Interessi passivi/(attivi)	175.398	77.138
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	347.281	276.882
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	16.242	24.819
Ammortamenti dalle immobilizzazioni	697.357	620.527
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(377)	(2.937)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	713.222	642.409
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.060.503	919.291
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	4.307	(2.375)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	42.845	(22.663)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(155.136)	265.537
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(14.093)	14.701
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(183.626)	(96.742)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(49.505)	(143.495)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(355.208)	14.963
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	705.295	934.254
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(175.398)	(77.138)
(Imposte sul reddito pagate)	(19.753)	(50.075)
Totale altre rettifiche	(195.149)	(127.213)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	510.146	807.041
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(455.988)	(723.109)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(17.649)	(15.100)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(2.000)
Disinvestimenti	250.000	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	230.718	19.085
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	7.081	(721.124)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.409	7.183
(Rimborso finanziamenti)	(242.651)	(235.241)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(235.242)	(228.060)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	281.985	(142.143)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	692.058	837.684
Danaro e valori in cassa	5.306	1.823
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	697.364	839.507
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	978.892	692.058
Danaro e valori in cassa	456	5.306
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	979.348	697.364

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 115.485.

Attività svolte

La società ha per oggetto la costruzione e gestione del Centro Agroalimentare di Rimini. Tale complesso immobiliare è costituito da tre fabbricati principali concessi in locazione a imprenditori commerciali diversi per lo svolgimento dell'attività di vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, fiori, prodotti ittici, generi vari alimentari anche non deperibili nonché per attività di servizio connesse alle attività di vendita e di trasporto.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Operazioni di carattere societario

L'assemblea straordinaria dei Soci in data 21 aprile ha approvato modifiche allo Statuto sociale, le più rilevanti hanno riguardato:

- l'allungamento della durata della società sino al 31 dicembre 2040;
- la trasformazione eterogenea della Società da società consortile per azioni a società per azioni e la conseguente introduzione della disciplina di ripartizione degli utili;
- l'ampliamento dell'oggetto sociale con ulteriori attività coerenti con il sistema produttivo/distributivo nell'ambito alimentare finalizzate al miglioramento dell'efficienza del mercato agroalimentare e dei servizi resi ai relativi utenti.

Operazioni di carattere gestionale

- Attivazione del sistema di controllo accessi al Centro e applicazione, dal 1.1.2023, di nuove tariffe di accesso all'utenza con conseguimento di ulteriori fonti di ricavo.
- Realizzazione di una piattaforma logistica "solidale", entrata in funzione il 21 febbraio 2023, per il ricevimento delle eccedenze ortofrutticole con redistribuzione gratuita nel territorio attraverso selezionate associazioni di volontariato del territorio.
La realizzazione dell'iniziativa è stata resa possibile a seguito della partecipazione di "Emilia Romagna Mercati Rete Di Imprese" al bando Mipaaf con il progetto "SOLA.RE." acronimo di "SOLidarietà e Antispreco in REte".
Al 31 dicembre 2023 nel territorio provinciale sono state distribuite 450 tonnellate di prodotti ortofrutticoli ad oltre 7.600 persone in stato di bisogno.
- Ottenimento della certificazione del proprio Sistema di Gestione Qualità in conformità alla norma internazionale UNI EN ISO 9001.
- Realizzazione di un nuovo piazzale antistante il Padiglione 2 idoneo a permettere la movimentazioni di merci e mezzi di un operatore logistico, già conduttore di porzione del Padiglione 2, a cui la nuova area è stata interamente locata.
- Definizione di un progetto dal titolo "La scuola con gusto" volto a diffondere alle nuove generazioni la sensibilità per un'alimentazione sana ed equilibrata, incoraggiando scelte consapevoli e stili di vita salutari. A tal fine, nel mese di marzo 2024 sono state organizzate visite guidate degli alunni di alcune scuole primarie presso il Centro a cui seguiranno visite presso un'azienda agricola del territorio, rientrante nel circuito delle "Fattorie Aperte", iniziativa proposta e sostenute dalla Regione Emilia Romagna.
- Partecipazione alle principali fiere nazionali ed internazionali di settore tra cui Fruit Logistica Berlino, Cibus Parma, Macfrut Rimini e Fruit Attraction Madrid. Partecipazione alla missione istituzionale della Regione Emilia Romagna in Giappone in occasione del lancio della "settimana della cucina del mondo";

- Partecipazione alle attività di Rete Emilia Romagna Mercati finalizzate alla predisposizione del Piano strategico triennale 2024/2026 ed alla relativa presentazione pubblica avvenuta in data 1 dicembre 2023 in occasione di un convegno presso l'Aula Magna della Regione Emilia Romagna dal titolo "Il ruolo strategico e sociale della Rete dei mercati dell'ortofrutta dall'Emilia Romagna al mondo".

Le attività programmate nel Piano triennale della Rete potranno essere interamente realizzate a seguito del sostegno concesso dalla Regione Emilia Romagna con l'emanazione della Legge Regionale n. 18 del 28.12.2023 che prevede all'art. 16 il sostegno ad azioni e progetti di promozione delle eccellenze agroalimentari dell'Emilia Romagna e di solidarietà sociale attraverso un contributo di euro 200.000 per ciascuno degli esercizi 2024-2025-2026 concesso alla Rete o ai Centri Agroalimentari e ai mercati all'ingrosso aderenti alla stessa.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

- Acquisizione in proprietà di un'area di mq. 50.717, confinante con l'attuale area su cui insiste il Caar, investimento finalizzato alla realizzazione di uno o più fabbricati destinati alla frigoconservazione e alla movimentazione di prodotti agroalimentari deperibili. In corrispondenza all'acquisizione dell'area si è proceduto con l'accensione di un nuovo finanziamento bancario di durata quindicennale per l'importo di 1,3 mln.

- Designazione della città di Rimini quale sede del congresso internazionale WUWM – World Union of Wholesale Markets, evento che si svolgerà dal 30 ottobre al 1 novembre 2024, la cui organizzazione è stata affidata a Caar SpA.

Evoluzione prevedibile della gestione e mantenimento della continuità aziendale

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione ed al mantenimento della continuità aziendale si dà atto che il Bilancio di Previsione 2024 approvato dai Soci in data 7.12.2023 prevede il conseguimento di un utile di esercizio e ricavi da locazione in linea con quelli dell'esercizio precedente, se non in moderata crescita, così come il regolare assolvimento degli investimenti programmati e degli impegni assunti.

Nonostante le incertezze determinate dai conflitti ancora in corso sui territori dell'Ucraina, della Palestina e delle restrizioni ai trasporti marittimi internazionali, circostanze che continueranno a caratterizzare volatilità ai prezzi delle materie prime, al tasso di inflazione e ai tassi di interesse nel corso dell'esercizio 2024, si rileva una stabilizzazione dei prezzi dei prodotti alimentari.

Si ritiene pertanto che le attività della filiera alimentare e logistica continueranno ad operare regolarmente nell'ambito del territorio di riferimento della clientela del Centro Agroalimentare Riminese, costituito prevalentemente dal territorio provinciale di Rimini a forte vocazione turistica, e, conseguentemente, a mantenere con regolarità gli impegni economici assunti con la Società relativamente al pagamento dei canoni di locazione.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Sono costituite da software con utilità pluriennale, iscritte nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale ed ammortizzate in un periodo di cinque esercizi

Materiali

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

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2023 prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, che ha ulteriormente esteso tale facoltà all'esercizio in corso al 31 dicembre 2023.

Pertanto anche nell'esercizio corrente gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Crediti

La rilevazione iniziale del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

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

Rimanenze magazzino

I beni in rimanenza sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte irs e irap sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Si dà atto che la Società controllante Rimini Holding SpA in data 6.6.2011 ha optato per il regime di tassazione di gruppo (c.d. "Consolidato fiscale nazionale" di cui agli artt. da 117 a 129 del Testo Unico delle Imposte sui redditi - Dpr 22.12.1986 n. 917) con effetto dal 1.1.2011 includendo nel perimetro della tassazione di gruppo anche la Società Caar SpA.

Il debito per imposte verso la società consolidante è rilevato al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

L'Irap corrente è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da canoni di locazione e da rimborso di oneri condominiali sono iscritti in base alla decorrenza degli stessi prevista nei contratti di locazione o da condizioni pattuite successivamente con i conduttori.

I ricavi derivanti da contributi in conto capitale sono determinati e iscritti in base a quanto stabilito dalle relative Leggi istitutive ed in particolare dalla Legge n. 41/86 e la Legge Regionale E.R. n. 24.4.1995 n. 47.

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

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.



Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	132.068	39.323.555	252.218	39.707.841
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	107.512	21.134.776		21.242.288
Valore di bilancio	24.556	18.188.779	252.218	18.465.553
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	17.649	455.988	-	473.637
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	250.000	250.000
Ammortamento dell'esercizio	8.814	688.543		697.357
Totale variazioni	8.835	(232.554)	(250.000)	(473.719)
Valore di fine esercizio				
Costo	149.717	39.779.542	2.218	39.931.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	116.326	21.823.318		21.939.644
Valore di bilancio	33.391	17.956.225	2.218	17.991.834

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
33.391	24.556	8.835

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	132.068	132.068
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	107.512	107.512
Valore di bilancio	24.556	24.556
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	8.835	17.649
Ammortamento dell'esercizio	-	8.814

	Dritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Totale variazioni	8.835	8.835
Valore di fine esercizio		
Costo	149.717	149.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	116.326	116.326
Valore di bilancio	33.391	33.391

Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
	17.956.225	18.188.779	(232.554)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	33.430.892	4.480.019	1.403.856	8.788	39.323.555
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.050.802	3.736.087	1.345.667	-	21.134.776
Valore di bilancio	17.380.090	741.932	57.989	8.788	18.188.779
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	427.603	26.212	2.438	(265)	455.988
Ammortamento dell'esercizio	688.543	-	-	-	688.543
Totale variazioni	(260.940)	26.212	2.438	(265)	(232.554)
Valore di fine esercizio					
Costo	33.691.538	4.646.390	1.433.091	8.523	39.779.542
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.572.388	3.878.246	1.372.684	-	21.823.318
Valore di bilancio	17.119.150	768.144	60.407	8.523	17.956.225

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

Nel corso dell'esercizio la Società ha realizzato investimenti sul patrimonio immobiliare e impiantistico per euro 453.815 realizzando parzialmente gli investimenti programmati nel Bilancio di previsione approvato dai Soci in data 29 novembre 2022 per un impegno complessivo di Euro 1.660.000. Si è infatti ritenuto opportuno procedere ad un rinvio alla realizzazione del nuovo impianto fotovoltaico – investimento stimato nel Bilancio di Previsione 2023 in euro 1.300.000 - fino all'emanazione dei decreti attuativi sulle comunità energetiche avvenuta nei primi mesi dell'esercizio 2024.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

- a) fabbricati: 3%
- b) costruzioni leggere: 10%
- c) impianti di sollevamento: 7,5%
- d) impianti di risc./cond.to/celle frigorifere: 15%
- e) impianti automatici portineria: 15%
- f) impianti di allarme e segnalazione: 30%
- g) impianti di illuminazione: 15%
- h) impianti generici: 20%
- i) macchine elettroniche/sistema informatico: 20%
- l) impianti telefonici e telefonia mobile: 20%
- m) mobili e arredi: 12%
- n) segnaletica stradale :15%
- o) attrezzature diverse: 15%
- p) impianto fotovoltaico: 4%

Ai sensi dell'art. 2427 comma 1 punto 3bis) si attesta che non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali e immateriali ritenendo che, allo stato attuale, non ne esistano i presupposti.

In conformità a quanto disposto dal principio contabile OIC 9, si dà atto che la società, ricorrendone i presupposti, ha optato per l'applicazione del cd. "approccio semplificato" basato sulla determinazione delle eventuali perdite durevoli di valore in base alla capacità di ammortamento. Dall'esame svolto, preso a riferimento un orizzonte temporale di cinque esercizi per la stima analitica dei flussi reddituali futuri si può affermare che la capacità di ammortamento generata dalla gestione in tale orizzonte temporale consente di recuperare interamente il valore netto dei fabbricati iscritti nel presente bilancio, e, conseguentemente, non rilevandosi indicatori di potenziali perdite di valore non risulta attualmente necessario apportare alcuna svalutazione alle immobilizzazioni materiali.

In base ad una puntuale applicazione del principio contabile OIC n. 16 nell'esercizio 2006 si è proceduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi dal valore dei fabbricati sovrastanti, al fine di assoggettare ad ammortamento il solo valore dei fabbricati.

In conformità a quanto previsto dal D.L. 223/2006, essendo le aree sottostanti e pertinenziali autonomamente acquistate dalla Società precedentemente all'esercizio 2005, è stato loro attribuito un valore corrispondente al costo di acquisto individuato nei relativi atti di compravendita pari a complessivi Euro 2.246.703.

Il valore delle aree sottostanti e pertinenziali ai fabbricati è stato quindi proporzionalmente detratto dal valore dei singoli fabbricati realizzati; conseguentemente dall'esercizio 2006 l'ammortamento dei fabbricati viene determinato sul valore netto derivante e non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

A seguito della cessione di alcune porzioni di area avvenute negli esercizi precedenti e nell'esercizio in esame il valore residuo iscritto a bilancio è pari ad Euro 2.104.917.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
2.218	252.218	(250.000)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio			
Costo	2.218	2.218	250.000

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di bilancio	2.218	2.218	250.000
Variazioni nell'esercizio			
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	250.000
Totale variazioni	-	-	(250.000)
Valore di fine esercizio			
Costo	2.218	2.218	-
Valore di bilancio	2.218	2.218	-

Partecipazioni in altre imprese

Sono costituite dalle quote di partecipazione al Fondo Patrimoniale Comune dei contratti di Rete "Italmarchi Rete Imprese" e "Emilia Romagna Mercati Rete Imprese" pari ad euro 1.000 per ciascun contratto e dalla partecipazione al Consorzio Nazionale Infomarchi per Euro 218,00.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Altri titoli

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
	250.000	(250.000)

La variazione negativa deriva dal riscatto anticipato di una polizza di capitalizzazione a premio unico con rendimento minimo garantito ed avente durata originaria di dieci anni.

Dall'operazione di smobilizzo di tale prodotto finanziario, iscritto al costo di acquisto pari ad Euro 250.000, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, è derivata una plusvalenza rilevata nella voce A5 del valore della produzione pari ad Euro 35.712.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
3.800	8.107	(4.307)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

I beni in rimanenza sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

Le rimanenze finali sono costituite da pezzi di ricambio delle attrezzature dal valore unitario rilevante e di uso ricorrente nonché da dispositivi per il riconoscimento da parte del sistema automatizzato di controllo accessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	8.107	(4.307)	3.800
Totale rimanenze	8.107	(4.307)	3.800

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
589.853	564.763	25.090

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	468.576	(42.845)	425.731	373.702	52.029
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	72.731	(24.400)	48.232	25.735	22.496
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	23.456	92.434	115.890	112.065	3.805
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	564.763	25.090	589.853	511.522	78.330

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	425.731	425.731
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	48.232	48.232
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	115.890	115.890
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	589.853	589.853

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile
Saldo al 31/12/2022	81.403
Utilizzo nell'esercizio per perdite accertate su crediti	8.624
Riduzione fondo per esuberanza	2.735
Accantonamento esercizio	
Saldo al 31/12/2023	50.044

Come nell'esercizio precedente si è proceduto ad un'analitica valutazione delle singole posizioni creditorie svalutando con una percentuale del 50% quelle che, relative a clienti in regolare continuazione dell'attività, denotano significativi ritardi nell'esigibilità.

Per i restanti crediti esistenti alla fine dell'esercizio verso clienti, qualora ancora risultanti alla data del 1.3.2024, e per i quali allo stato non si prevede alcun rischio effettivo di esigibilità, si è proceduto ad eseguire un prudentiale accantonamento forfetario nella misura del 15%, misura ritenuta congrua sulla base dell'ammontare dei crediti residui e dell'ammontare delle perdite avvenute negli esercizi precedenti.

A seguito di tali valutazioni si è proceduto all'adeguamento dell'esistente Fondo Svalutazione Crediti attraverso una riduzione dello stesso per esuberanza pari ad Euro 2.735.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
200.000	430.718	(230.718)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	430.718	(230.718)	200.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	430.718	(230.718)	200.000

Nel corso dell'esercizio 2023 si è proceduto con la liquidazione delle quote dei Fondi di investimento Carmignac Sécurité - iscritto per Euro 339.907 e Anima Selection Prudente iscritto per Euro 90.811, rilevando una plusvalenza complessiva di Euro 4.940 iscritta nel Valore della produzione alla voce A5.
La somma riveniente dalla liquidazione è stata impiegata per Euro 200.000 in due certificati di deposito di pari importo e per la differenza ad incremento delle giacenze di conto corrente bancario.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
979.348	697.364	281.984

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	692.058	296.834	978.892
Denaro e altri valori in cassa	5.306	(4.850)	456
Totale disponibilità liquide	697.364	281.984	979.348

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
66.765	72.692	14.093

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale.

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	650	1.667	2.317
Risconti attivi	72.042	12.425	84.467
Totale ratei e risconti attivi	72.692	14.093	86.785



Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
10.254.613	10.139.128	115.485

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	9.696.861	-	-		9.696.861
Riserva legale	14.137	7.918	-		22.055
Altre riserve					
Riserva straordinaria	288.577	150.426	-		419.003
Riserva da riduzione capitale sociale	1.209	-	-		1.209
Totale altre riserve	289.786	150.426	-		420.212
Utile (perdita) dell'esercizio	158.344	-	158.344	115.485	115.485
Totale patrimonio netto	10.139.128	158.344	158.344	115.485	10.254.613

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	9.696.861	B
Riserva legale	22.055	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	419.003	A,B,D
Riserva da riduzione capitale sociale	1.209	A,B,D
Totale altre riserve	420.212	
Totale	10.139.128	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Traattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
129.945	114.080	15.865

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	114.080
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	18.242
Altre variazioni	(377)
Totale variazioni	15.865
Valore di fine esercizio	129.945

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate su richiesta dei dipendenti a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
3.975.411	4.310.712	(335.301)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.367.040	(235.241)	3.131.799	242.651	2.889.148
Acconti	-	1.235	1.235	1.235	-
Debiti verso fornitori	561.695	(155.136)	406.559	406.559	-
Debiti tributari	30.998	36.398	67.394	67.394	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.408	955	21.363	21.363	-
Altri debiti	330.571	16.491	347.062	82.658	264.404
Totale debiti	4.310.712	(335.301)	3.975.411	801.860	3.173.552

I debiti più rilevanti al 31/12/2023 risultano così costituiti:

Tra i "debiti verso banche" è iscritto il mutuo ipotecario concesso nell'esercizio 2010 da Banca Carim (ora Credit Agricole) per complessivi Euro 6.000.000 con scadenza al 31.12.2034. Il rimborso del finanziamento è previsto attraverso il pagamento di rate semestrali con scadenza il 30.6 ed il 31.12 di ciascun esercizio.

Alla data del 31.12.2023 il debito in linea capitale risulta pari ad Euro 3.131.799.

Tra i "debiti tributari" sono iscritte solo le passività per imposte certe e determinate ed in particolare:

- debiti per imposta IVA pari ad Euro 7.039;
- debiti per ritenute su compensi di dipendenti/collaboratori/lavoratori autonomi per complessivi Euro 18.617;
- debiti per imposta IRAP pari ad Euro 4.964;
- debiti per imposta IRES trasferita alla consolidante Rimini Holding Spa pari a Euro 36.774.

Tra gli "altri debiti" sono iscritte in particolare:

- le somme ricevute a titolo di deposito cauzionale dai conduttori delle unità immobiliari concesse in locazione per complessivi Euro 284.404 con scadenza oltre i dodici mesi;
- debiti verso il personale dipendente per retribuzioni e ferie non godute alla data del 31.12.2023 pari ad Euro 55.453;
- debiti verso organi societari per euro 4.494;

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	3.131.799	3.131.799	843.612	3.975.411

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.131.799	3.131.799	-	3.131.799
Acconti	-	-	1.235	1.235
Debiti verso fornitori	-	-	406.559	406.559
Debiti tributari	-	-	67.394	67.394
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	21.363	21.363
Altri debiti	-	-	347.062	347.062
Totale debiti	3.131.799	3.131.799	843.612	3.975.411

Ratei e risconti passivi

	Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
	5.491.651	5.675.277	(183.626)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	32.326	9.841	42.167
Risconti passivi	5.642.951	(193.467)	5.449.484

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti passivi	5.675.277	(183.620)	5.491.651

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Risconti passivi per contributi c/capitale L. 41/86 di competenza di esercizi successivi (RISCONTO PLURIENNALE > 5 anni)	4.659.080
Risconti passivi per contributi c/capitale L.R. 47/95 di competenza di esercizi successivi (RISCONTO PLURIENNALE > 5 anni)	509.791
Altri risconti passivi per canoni di locazione attivi, rimborsi da conduttori di competenza dell'esercizio successivo, credito imposta 4.0 beni strum.li	280.613
Ratei passivi principalmente costituiti da: oneri personale di competenza per rateo 14 ma e relativi oneri previdenziali, oneri bancari non ancora addebitati.	42.167
	5.491.651

Contributi in conto capitale

La società è stata beneficiaria nel tempo di contributi pubblici in conto capitale esigibili e riscossi in base alla Legge n. 41/86 per Euro 11.773.145 ed in base alla L.R. Emilia Romagna n. 47 del 24/4/1995 per Euro 1.187.806 nonché di Contributo in c/capitale erogato dal Consorzio Nazionale "Infomercati" per Euro 55.609.

Per la contabilizzazione di tali contributi non è stato scelto il metodo della riduzione del costo dei beni strumentali finanziati ma è stato ritenuto preferibile provvedere all'iscrizione di un risconto passivo per il medesimo importo al fine di sospenderne la valenza economica rinviata agli esercizi successivi.

Tali contributi vengono annualmente iscritti tra i ricavi per una quota proporzionalmente corrispondente a quella di ammortamento dei relativi beni strumentali finanziati, iscritta tra gli oneri; nell'esercizio in esame si è proceduto all'iscrizione della quota di competenza nella voce A5 per complessivi Euro 186.662.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono espone le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
2.869.431	2.783.413	86.018

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	2.580.280	2.456.677	103.603
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	309.151	326.736	(17.585)
Totale	2.869.431	2.783.413	86.018

I ricavi derivanti da canoni di locazione e da rimborso di oneri condominiali sono iscritti in base alla decorrenza degli stessi prevista nei contratti di locazione o da condizioni pattuite successivamente con i conduttori, anche di natura temporanea.

I ricavi derivanti da contributi in conto capitale sono determinati e iscritti in base a quanto stabilito dalle relative Leggi istitutive ed in particolare dalla Legge n. 41/86 e la Legge Regionale E.R. n. 24.4.1995 n. 47.

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

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Canoni di locazione	1.516.390	1.708.411	109.979
Rimborso oneri servizi comune da parte dei conduttori	483.087	565.663	(102.776)
Servizi diversi e corrispettivi ingresso al Caar	260.803	164.403	96.400
Totale	2.560.280	2.456.677	103.603

L'incremento dei proventi di natura locativa è prevalentemente dovuto alla rivalutazione dell'indice istat applicato nel corso dell'esercizio a tutti i contratti di locazione in corso.

Il decremento delle somme richieste a rimborso ai conduttori è principalmente dovuto al minor impatto, rispetto all'esercizio precedente, del costo dell'energia elettrica imputato ai servizi prestati nelle parti comuni.

L'incremento dei ricavi per servizi diversi è principalmente dovuto all'aumento delle tariffe di ingresso conseguente all'introduzione del servizio controllo accessi.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	2.560.280
Totale	2.560.280

Nel valore della produzione sono iscritti alla voce 5) altri ricavi e proventi dettagliati come segue:

Descrizione	31/12 /2023	31/12 /2022	Variazioni
Altri ricavi e proventi:			
-Contributi in conto esercizio L. 41/86 e Leggi regionali	186.662	186.662	0
-Contributi con credito di imposta	21.596	87.347	(65.751)
-Altri contributi (Food Hub)	25.219	12.495	12.724
-Sopravv. attiva riduzione fondo sval. crediti	2.633	18.536	(15.703)
-Sanzioni erogate per violazioni ai regolamenti di Caar Spa	4.400	1.600	2.800
-Rimborsi per danni ricevuti	18.795	1.682	15.113
-Plusvalenze cessione titoli immobilizzati e titoli attivo circolante	40.652	0	40.652
-Altre sopravvenienze attive	10.994	18.414	(7.420)
	309.151	326.736	(17.585)

La natura dei contributi in c/esercizio e la modalità di imputazione a bilancio risultano dettagliate nella presente nota integrativa nel commento alla voce "risconti passivi" mentre i rispettivi importi in relazione al soggetto erogante sono i seguenti:

- Quota contributi ex L. 41/1986 erogati dallo Stato per Euro 167.622;
- Quota contributi ex L.R. 47/1995 erogati dalla Regione Emilia Romagna per Euro 19.040

Costi della produzione

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
2.522.150	2.489.446	32.704

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.555	5.098	(3.543)
Servizi	1.175.236	1.276.847	(101.611)
Godimento di beni di terzi			
Salari e stipendi	263.204	248.983	14.221
Oneri sociali	97.594	88.032	9.562
Trattamento di fine rapporto	17.628	24.819	(7.191)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	8.814	7.456	1.358
Ammortamento immobilizzazioni materiali	688.543	613.071	75.472
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime	4.307	(2.376)	6.683
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	265.269	227.516	37.753
Totale	2.522.150	2.489.446	32.704

Costi per servizi

La voce comprende:

- Gestione dei Servizi Comuni per Euro 651.520 (al 31.12.2022 euro 772.003 – lo scostamento di euro 120.482 è interamente dovuto al minor costo dell'energia elettrica rispetto all'esercizio precedente);
- Servizi amministrativi, consulenze tecniche, legali, polizze assicurative, spese sicurezza, compensi organi sociali e utenze per Euro 277.631 (al 31.12.2022 Euro 299.932);
- Spese di manutenzione a fabbricati, impianti e altri beni strumentali per Euro 143.627 (al 31.12.2022 euro 98.802);
- Spese a supporto dell'attività commerciale per Euro 102.458 (al 31.12.2022 euro 101.210).

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per le sette unità di personale dipendente ivi compresi premi, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e servizi di welfare.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile dei cespiti.

L'incremento rilevato rispetto all'esercizio precedente è conseguente agli investimenti realizzati nel corso dell'esercizio.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende principalmente:

- Imposta IMU per Euro 135.736;
- Imposte sostitutive su plusvalenze per Euro 5.675;
- Canone occupazione suolo pubblico per Euro 9.187
- Tassa rifiuti uffici caar e altre imposte per Euro 16.378;
- Imposta annuale di registro sui contratti di locazione in essere per Euro 20.393;
- Contributi inps organi sociali per Euro 5.500;
- Quote associative per Euro 6.530;
- Software e materiale per computer per Euro 20.663;

- Viaggi e trasferte per Euro 13.732;
- Sopravvenienze passive e danni subiti per Euro 19.364
- Spese varie per Euro 5.589.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
(175.396)	(77.138)	(98.258)

Descrizione	31/12 /2023	31/12 /2022	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	13.808	37	13.771
(Interessi e altri oneri finanziari)	(189.204)	(77.175)	(112.029)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(175.396)	(77.138)	(98.258)

Il sensibile incremento degli oneri finanziari rispetto all'esercizio precedente deriva dall'incremento del tasso di natura variabile applicato al mutuo ipotecario in corso con Credit Agricole per residui Euro 3.131.798.

Altri proventi finanziari

Descrizione				Altre
Interessi su obbligazioni				
Interessi su titoli				
Interessi bancari e postali				13.772
Interessi su finanziamenti				
Interessi su crediti commerciali				
Altri proventi				36
Arrotondamento				
Totale				13.808

A seguito della liquidazione delle attività finanziarie investite nella polizza di capitalizzazione e in quote di fondi di investimento la Società nel secondo semestre dell'esercizio in esame ha impiegato la liquidità riveniente in certificati di deposito e rapporti di conto corrente vincolati, operazione che ha permesso di conseguire proventi di natura finanziaria superiori ai precedenti impieghi.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
	(17.085)	17.085

Svalutazioni

Descrizione	31/12 /2023	31/12 /2022	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		17.085	(17.085)
Di strumenti finanziari derivati			
Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale		17.085	(17.085)

Nell'esercizio precedente si era proceduto alla svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante (quote fondi di investimento) per il loro adeguamento al fair value. Trattasi di titoli oggetto di integrale cessione nel corso dell'esercizio in esame.

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

Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazioni
56.400	41.400	15.000

Imposte	Saldo al 31 /12/2023	Saldo al 31 /12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	56.400	41.400	15.000
IRES	36.000	25.900	10.100
IRAP	20.400	15.500	4.900
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	56.400	41.400	15.000

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Come già riportato nel commento ai criteri di valutazione nella parte iniziale della presente nota integrativa si dà atto che la Società controllante Rimini Holding SpA in data 6.6.2011 ha optato per il regime di tassazione di gruppo (c.d. "Consolidato fiscale nazionale" di cui agli artt. da 117 a 129 del Testo Unico delle Imposte sui redditi - Dpr 22.12.1986 n. 917) con effetto dal 1.1.2011 includendo nel perimetro della tassazione di gruppo anche la Società Caar SpA.



Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito esposto:

	Numero medio
Dirigenti	1
Impiegati	4
Operai	2
Totale Dipendenti	7

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.375	17.560

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.310

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate di natura rilevante e a condizioni diverse da quelle normali di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In ottemperanza agli obblighi di trasparenza in materia di erogazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 1, comma 125 bis e 125 quinquies della legge n. 124 del 4.8.2017, si segnala che la Società è stata beneficiaria nell'esercizio in esame "di contributi o aiuti in denaro non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva retributiva e risarcitoria" dalla PA e da società pubbliche che risultano rilevati nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato, a cui si fa espresso rinvio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

In ottemperanza a quanto previsto dal nuovo articolo 25 dello Statuto Sociale ed alla norma transitoria ivi contenuta relativa alla destinazione degli utili conseguiti negli esercizi 2023 e 2024 si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	115.485
5% a riserva legale	Euro	5.775
a riserva straordinaria	Euro	109.710
a dividendo	Euro	0

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

Rimini, li 28 marzo 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Giovanni Indino



Il sottoscritto Rag. Paola Starniani, in qualità di professionista incaricato, ai sensi dell'art. 11 comma 3-quinque e 3-quinquies della Legge 348/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

