

CEDIFAR S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DEL LAVORO 71 CASALECCHIO DI RENO BO
Codice Fiscale	00300340379
Numero Rea	BO 209229
P.I.	01749211205
Capitale Sociale Euro	1.534.520 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	682001
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		
II - Immobilizzazioni materiali	8.640.004	8.981.889
III - Immobilizzazioni finanziarie	516	516
Totale immobilizzazioni (B)	8.640.520	8.982.405
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	143.108	190.388
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	99
imposte anticipate	-	170
Totale crediti	143.108	190.657
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.500.000	-
IV - Disponibilità liquide	4.146.768	5.566.989
Totale attivo circolante (C)	5.789.876	5.757.646
D) Ratei e risconti	70.121	71.891
Totale attivo	14.500.517	14.811.942
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.534.520	1.534.520
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.907.792	1.907.792
III - Riserve di rivalutazione	6.123.286	6.123.286
IV - Riserva legale	306.904	306.904
VI - Altre riserve	2.818.221	2.417.356
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	142.995	743.935
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(563.669)	(547.091)
Totale patrimonio netto	12.270.049	12.486.702
B) Fondi per rischi e oneri	240.330	240.330
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	72.044	63.310
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	652.497	572.873
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.196.428	1.410.714
Totale debiti	1.848.925	1.983.587
E) Ratei e risconti	69.169	38.013
Totale passivo	14.500.517	14.811.942

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.096.456	1.037.214
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	112.603	115.372
altri	219.367	200.287
Totale altri ricavi e proventi	331.970	315.659
Totale valore della produzione	1.428.426	1.352.873
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.106	8.482
7) per servizi	545.024	535.885
8) per godimento di beni di terzi	949	966
9) per il personale		
a) salari e stipendi	140.688	141.248
b) oneri sociali	44.235	42.513
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	10.441	14.370
c) trattamento di fine rapporto	10.441	14.370
Totale costi per il personale	195.364	198.131
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	342.965	342.910
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	342.965	342.910
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	700	446
Totale ammortamenti e svalutazioni	343.665	343.356
14) oneri diversi di gestione	120.463	126.106
Totale costi della produzione	1.218.571	1.212.926
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	209.855	139.947
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	-	670.873
Totale proventi da partecipazioni	-	670.873
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	75.006	826
Totale proventi diversi dai precedenti	75.006	826
Totale altri proventi finanziari	75.006	826
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	77.926	18.239
Totale interessi e altri oneri finanziari	77.926	18.239
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.920)	653.460
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	206.935	793.407
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	63.770	49.472
imposte differite e anticipate	170	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	63.940	49.472
21) Utile (perdita) dell'esercizio	142.995	743.935

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

Nota integrativa, parte iniziale

CEDIFAR S.P.A. (di seguito la "Società") svolge principalmente attività immobiliare ed in via secondaria presta servizi alle farmacie.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023 che evidenzia un risultato netto d'esercizio di euro 142.995.

Il bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 c.c., in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteria di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art.2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono completamente ammortizzate e riguardano oneri che furono sostenuti per la realizzazione del sito internet. Successivamente i costi di miglioria ed implementazione, sempre di valore trascurabile, sono stati spesati nell'esercizio in cui sono stati sostenuti.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna. Il valore recuperabile è stato determinato come il maggiore tra il valore d'uso ed il *fair value*.

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, sui due fabbricati strumentali e sull'impianto fotovoltaico presente sul lastrico solare di uno di essi, è stata effettuata la rivalutazione secondo quanto disposto dall'art. 110 del d.l. n. 104/2020, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, vengono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento viene applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, viene determinato il valore di ciascun singolo cespite che lo compongono al fine di individuare la diversa durata della vita utile di ciascuno di essi.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce come, ad esempio, i terreni.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, poiché in origine il valore dei fabbricati incorporava anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, in esercizi precedenti si è proceduto allo scorporo del valore del terreno in base a stime prudenziali.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, ritenendo che per queste ultime esistano le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 vengono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote utilizzate sono giudicate rappresentative dell'effettivo deperimento.

Segnaliamo che il costo storico di un fabbricato fu rivalutato dalla Società in applicazione della Legge n. 413/2001. Si attesta che il valore iscritto in bilancio non eccede il valore recuperabile.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita di valore, sulla base dell'applicazione dei medesimi criteri descritti in relazione alle immobilizzazioni immateriali, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni immobilizzate sono valutate al costo ed il valore d'iscrizione in bilancio è stato determinato sulla base del prezzo di acquisto o sottoscrizione. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore (art. 2426, punto 3, del Codice Civile) nel caso in cui le società partecipate abbiano conseguito perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da riassorbire le perdite sostenute (OIC 21 par. da 29 a 41). Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata (OIC 21 par. 42 e 43).

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo. Ai sensi dell'OIC 15 par. 46 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato in quanto la Società redige il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del codice civile e si è quindi mantenuta l'iscrizione al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

L'adeguamento del valore nominale al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

La voce *Crediti tributari* accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce *Imposte anticipate* accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale vengono rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione. Ai sensi dell'OIC 19 par. 54 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato in quanto la Società redige il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del codice civile.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio.

Ricavi e costi

I ricavi, costituiti da canoni di locazione di immobili e compensi per servizi prestati, sono iscritti per la quota maturata nell'esercizio.

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 2.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;
- la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	755	10.186.543	516	10.187.814
Rivalutazioni	-	6.211.223	-	6.211.223
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	755	7.415.877		7.416.632
Valore di bilancio	-	8.981.889	516	8.982.405
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	1.080	-	1.080
Ammortamento dell'esercizio	-	342.965		342.965
Totale variazioni	-	(341.885)	-	(341.885)
Valore di fine esercizio				
Costo	755	10.187.623	516	10.188.894
Rivalutazioni	-	6.211.223	-	6.211.223
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	755	7.758.842		7.759.597
Valore di bilancio	-	8.640.004	516	8.640.520

Le *immobilizzazioni immateriali*, completamente ammortizzate, non hanno avuto variazioni.

Le *immobilizzazioni materiali* si sono incrementate per l'acquisto di macchine ufficio elettroniche.

Si ricorda, poi, che nell'esercizio chiuso al 31/12/2020 è stata effettuata la rivalutazione, ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104 /2020 convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020 n. 126, degli immobili strumentali di Casalecchio di Reno e di Ravenna e dell'impianto fotovoltaico presente sul lastrico solare dell'immobile di Casalecchio di Reno. L'immobile di Ravenna, posseduto a fronte di un diritto di superficie di 99 anni ed ammortizzato in base alla durata di tale diritto, è stato rivalutato recependo i valori della stima immobiliare del 06 maggio 2021 effettuata dalla Società Mida Group, che ha attribuito, alla data di riferimento dell'operazione, un valore di mercato pari ad euro 660.000. La rivalutazione di euro 281.870 è stata effettuata riducendo di euro 177.314 il fondo ammortamento ed aumentando il costo storico di euro 104.556. L'ammortamento del valore rivalutato è effettuato in relazione alla durata residua del diritto di superficie.

L'immobile di Casalecchio di Reno, il cui ammortamento è calcolato sul valore riferibile al solo fabbricato dopo aver scorporato l'area su cui insiste ed utilizzando un'aliquota del 3% giudicata rappresentativa dell'effettivo deperimento, è stato rivalutato secondo i valori indicati nella perizia del 14 maggio 2021 effettuata dall'Ing. Andrea Brighenti, che ha attribuito un prudenziale valore di mercato, alla data di riferimento dell'operazione, pari ad euro 8.300.000. La rivalutazione di euro 5.381.887 ed è stata effettuata riducendo di euro 5.371.191 il fondo ammortamento ed aumentando il costo storico di euro

10.696. La perizia dell'Ing. Brighenti ricomprendeva anche l'impianto fotovoltaico presente sul lastrico solare ed a cui ha attribuito, alla data di riferimento dell'operazione, un prudenziale valore di mercato pari ad euro 700.000. La rivalutazione di euro 536.767 ed è stata effettuata riducendo di pari importo il fondo ammortamento.

Gli amministratori attestano che il valore contabile attuale dei cespiti rivalutati non supera il valore a loro attribuibile con riguardo alla consistenza, alla capacità produttiva e alla effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti.

La *immobilizzazioni finanziarie* non hanno avuto variazioni nell'esercizio in commento.

Per una migliore comprensione dei dati, anche se il bilancio è redatto in forma abbreviata, vengono qui di seguito evidenziate la composizione ed i movimenti delle *Immobilizzazioni materiali*.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.834.050	1.278.395	74.098	10.186.543
Rivalutazioni	5.674.456	536.767	-	6.211.223
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.029.224	1.317.796	68.857	7.415.877
Valore di bilancio	8.479.282	497.366	5.241	8.981.889
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.080	1.080
Ammortamento dell'esercizio	240.361	101.316	1.287	342.965
Totale variazioni	(240.361)	(101.316)	(207)	(341.885)
Valore di fine esercizio				
Costo	8.834.050	1.278.395	75.178	10.187.623
Rivalutazioni	5.674.456	536.767	-	6.211.223
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.269.585	1.419.112	70.144	7.758.842
Valore di bilancio	8.238.921	396.050	5.034	8.640.004

A complemento delle informazioni necessarie, qui di seguito si specificano le *Svalutazioni per perdite durevoli di valore* e le *Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali*.

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Nessuna riduzione di valore è mai stata applicata alle immobilizzazioni immateriali e materiali per cui nessuna specificazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, è dovuta.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 il seguente prospetto riepiloga le rivalutazioni monetarie ed economiche effettuate nei vari esercizi dalla società sui beni di proprietà:

Immobilizzazioni materiali su *Terreni e fabbricati*:

Rivalutazioni di legge 5.674.456

Rivalutazioni economiche 0

Immobilizzazioni materiali su *Impianti e macchinari*:

Rivalutazioni di legge 536.767

Rivalutazioni economiche 0

Totale rivalutazioni 6.211.223

L'immobile di Ravenna è stato oggetto sia della rivalutazione di cui alla Legge 413/1991 che della rivalutazione di cui alla Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

L'immobile di Casalecchio di Reno ed il suo impianto fotovoltaico sono stati oggetto della rivalutazione di cui alla Legge 13 ottobre 2020, n. 126.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	190.020	(52.808)	137.212	137.212
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	297	5.070	5.367	5.367
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	170	(170)	-	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	171	358	529	529
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	190.657	(47.550)	143.108	143.108

I *Crediti verso clienti* sono costituiti dai crediti commerciali in essere alla fine dell'esercizio.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.500.000	1.500.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.500.000	1.500.000

Nell'esercizio in commento, per ottimizzare la gestione della liquidità, sono stati acquistati:

euro 500.000 BOT scadenza 12/01/2024

euro 500.000 BOT scadenza 12/07/2024

euro 500.000 BOT scadenza 14/10/2024.

Disponibilità liquide

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.547.474	(1.401.712)	4.145.762
Assegni	16.578	(16.578)	-
Denaro e altri valori in cassa	2.936	(1.930)	1.006
Totale disponibilità liquide	5.566.989	(1.420.220)	4.146.768

Ratei e risconti attivi

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	38.591	(2.658)	35.933

Risconti attivi	33.300	888	34.188
Totale ratei e risconti attivi	71.891	(1.770)	70.121

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

Patrimonio netto

Il Capitale Sociale di euro 1.534.520 risulta suddiviso in n° 5.902 azioni del valore nominale di euro 260 cadauna. La tabella che segue evidenzia le riserve incorporate nel Capitale Sociale a seguito di aumenti gratuiti di Capitale:

	Importo
CAPITALE SOCIALE:	
Sottoscritto e versato dai Soci	773.071
Imputazione di riserve di rivalutazione	103.291
Imputazione di riserve di capitale	0
Imputazione di riserve di utili	658.158
Totale	1.534.520

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.534.520	-	-	-	-		1.534.520
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.907.792	-	-	-	-		1.907.792
Riserve di rivalutazione	6.123.286	-	-	-	-		6.123.286
Riserva legale	306.904	-	-	-	-		306.904
Altre riserve							
Riserva straordinaria	2.283.899	-	400.865	-	-		2.684.764
Varie altre riserve	133.455	-	-	3	-		133.458
Totale altre riserve	2.417.356	-	400.865	3	-		2.818.221
Utile (perdita) dell'esercizio	743.935	(343.070)	(400.865)	-	-	142.995	142.995
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(547.091)	-	-	-	16.578		(563.669)
Totale patrimonio netto	12.486.702	(343.070)	-	3	16.578	142.995	12.270.049

Le movimentazioni del Patrimonio Netto nell'esercizio sono le seguenti:

- la distribuzione di dividendi deliberata dall'Assemblea dei Soci del 9 maggio 2023 in questi termini: ... *distribuzione di un dividendo ai soci di euro 65,00 (sessantacinque/100) per ogni azione da essi posseduta e l'accantonamento del residuo alla Riserva Straordinaria.*
- la variazione della *Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio* dovuta agli acquisti di "azioni proprie" (e nessuna vendita) effettuati nell'esercizio, come evidenziato in appresso nello specifico paragrafo.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per altre ragioni	
Capitale	1.534.520	Capitale		-		-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.907.792	Capitale	A;B;C	1.907.792		-
Riserve di rivalutazione	6.123.286	Utili	A;B	-		-
Riserva legale	306.904	Utili	B	-		-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.684.764	Utili	A;B;C	2.684.764		123.344
Varie altre riserve	133.458	Utili	A;B	-		-
Totale altre riserve	2.818.221	Capitale		2.684.764		123.344
Utili portati a nuovo	-	Utili	A;B;C	-		911
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(563.669)	Utili		-		-
Totale	12.127.055			4.592.556		124.255
Residua quota distribuibile				4.592.556		

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

La quota di riserve non distribuibile può derivare:

- dal limite imposto dall'articolo 2431 del Codice Civile;
- dal divieto di cui all'articolo 2433, comma 3, del Codice Civile;
- dalla riserva da utili netti su cambi;
- dalla riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto;
- dalla riserva da deroghe ex comma 4 dell'articolo 2423 de Codice Civile;
- dalla parte destinata a copertura dei costi di impianto e di ampliamento e dei costi di sviluppo iscritti nell'attivo e non ancora completamente ammortizzati.

Fondi per rischi e oneri

Nessuna variazione nei fondi per rischi e oneri per cui si omette la relativa tabella.

I fondi rischi iscritti sono due:

1) il Fondo imposte differite di euro 51.044, che deriva dall'eliminazione delle interferenze fiscali resasi necessaria in passato a seguito dell'abolizione del comma 2 dell'articolo 2426 (storno degli ammortamenti anticipati che furono effettuati nel 1998 sull'immobile di Casalecchio di Reno per godere della maggiore detrazione fiscale);

2) un Fondo oneri futuri di euro 189.287, che potrà essere utilizzato solo per ripristinare l'area edificabile a Casalecchio di Reno (BO) nel caso in cui dovesse essere demolito il fabbricato di proprietà sociale.

Come detto, nell'esercizio non vi è stata alcuna movimentazione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	63.310
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	10.441
Utilizzo nell'esercizio	1.707
Totale variazioni	8.734
Valore di fine esercizio	72.044

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.500.000	(89.286)	1.410.714	214.286	1.196.428
Debiti verso fornitori	163.958	(19.352)	144.606	144.606	-
Debiti tributari	86.044	(69.204)	16.840	16.840	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.295	319	19.614	19.614	-
Altri debiti	214.291	42.859	257.150	257.150	-
Totale debiti	1.983.587	(134.664)	1.848.925	652.496	1.196.428

Nella voce *Debiti verso banche* è iscritto il finanziamento chirografario erogato da INTESA SAN PAOLO S.p.A. in data 22/07/2022. Le caratteristiche principali dell'operazione sono le seguenti: spese di istruttoria euro 12.000; durata 84 mesi, più 12 di pre-ammortamento; importo finanziato euro 1.500.000; rimborso del capitale in 84 rate mensili di euro 17.857,14, tranne l'ultima che sarà di euro 17.857,38, la prima scadente il 22/08/2023 e l'ultima il 22/07/2030; tasso variabile così determinato: Euribor 1 mese + 1,75%%; il pagamento degli interessi avverrà in 96 rate mensili posticipate, la prima scadente il 22/08/2022 e l'ultima il 22/07/2030.

La tabella evidenzia la quota capitale con scadenza oltre l'esercizio; la quota con scadenza oltre 5 anni ammonta ad euro 339.285 (anno precedente 553.572).

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427 c.1 n.6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti passivi

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.030	714	6.744
Risconti passivi	31.983	30.442	62.425
Totale ratei e risconti passivi	38.013	31.156	69.169

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice Civile, si attesta che nell'esercizio in commento non vi sono stati ricavi o costi da considerare di entità ed incidenza eccezionali e non ripetibili.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali: euro 48.759 per IRES ed euro 15.011 per IRAP.

Le imposte differite e le imposte anticipate, quando presenti, riguardando componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica, nell'esercizio in commento non è stato necessario calcolarle.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria:

	Numero medio
Impiegati	3
Totale Dipendenti	3

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

Nel seguente prospetto sono espote le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 16 c.c., precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Compensi	Importo esercizio corrente
Amministratori:	
Compenso in misura fissa	59.850
Compenso in misura variabile	-
Indennità di fine rapporto	-
Sindaci:	
Compenso	21.000

L'Assemblea del 24 maggio 2022 ha attribuito a ciascuno dei membri del Consiglio d'Amministrazione un gettone di presenza per ogni riunione pari ad euro 150, oltre al rimborso delle spese di viaggio e trasferta e le altre spese documentate ed afferenti all'esercizio delle loro funzioni. La stessa assemblea ha attribuito al Collegio Sindacale un emolumento complessivo annuo di euro 21.000, di cui euro 9.000 al Presidente, oltre agli oneri previdenziali.

Successivamente il Consiglio d'Amministrazione in data 21 giugno 2022, ai sensi dell'art. 2389, comma 3 del codice civile, ha attribuito un ulteriore compenso di euro 24.000 al Presidente, euro 6.000 al Vice Presidente, euro 20.000 al Consigliere Delegato ed euro 4.000 ad un Consigliere a cui è stato attribuito un incarico operativo di natura istruttoria ma senza specifiche deleghe operative.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.431
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.431

L'Assemblea del 24 maggio 2022 ha affidato l'incarico di revisione legale dei conti, per il triennio 2022-2024, a BDO Italia S.p.A., attribuendole un corrispettivo annuo di euro 7.950,00 (settemilanovecentocinquanta/00). Alla società di revisione spetteranno, inoltre, il rimborso delle spese vive sostenute e le spese accessorie (relative alla tecnologia ed ai servizi di segreteria e comunicazione) nella misura del 3%. Detti importi saranno soggetti ad adeguamento annuale in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo della vita.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si attesta che la Società non ha in essere impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui ai nn. 20 e 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2427, c. 1, n. 22-bis, c.c. si attesta che tutte le operazioni eseguite con parti correlate nel corso dell'esercizio sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile si attesta che la Società non ha in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si rileva che se il 2023 è stato caratterizzato da pesanti incognite "globali" (conflitto tra Russia e Ucraina, conflitto israelo-palestinese, attacchi Houthi, aumento dei costi delle materie prime, difficoltà nella reperibilità dei materiali, aumento costi di luce, gas e trasporti, ecc.) il 2024 è iniziato con un aggravarsi della situazione geopolitica mondiale.

L'organo amministrativo della società, quindi, dovrà monitorare attentamente l'evolversi della situazione per porre in essere gli opportuni interventi che si dovessero rendere necessari per mantenere la consueta redditività.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio in commento la Società non ha effettuato operazioni su strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Nel prospetto di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31/12/2023 e alle movimentazioni subite nel corso dell'esercizio.

L'acquisto di azioni proprie ha comportato, ai sensi dell'art. 2357-ter del codice civile, l'incremento del valore iscritto nel passivo del bilancio alla voce "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" per un importo pari ai corrispettivi pagati.

Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti possedute, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

	Azioni proprie
Numero	624
Valore nominale	162.240
Parte di capitale corrispondente	10.57

Azioni proprie e di società controllanti acquisite o alienate nell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona

	Azioni proprie
Acquisizioni nell'esercizio	
Numero	10
Valore nominale	2.600
Parte di capitale corrispondente	0.17
Corrispettivo	16578.3

A seguito delle modifiche statutarie deliberate dall'assemblea straordinaria del 26/05/2022, alcuni soci assenti o dissenzienti esercitarono il diritto di recesso per complessive n. 199 azioni che, ai sensi dell'articolo 2437-quater del codice civile, furono offerte in opzione al valore unitario di liquidazione di euro 1.657,83, ai soci che non avevano esercitato il diritto di recesso. Un solo azionista esercitò l'opzione d'acquisto riguardo a n° 6 azioni per cui la Società si era impegnata ad acquistare le rimanenti n° 193 azioni. Nei termini di legge la Società aveva acquistato n° 183 azioni per un complessivo corrispettivo di euro 303.383. Al 31/12/2022 non era ancora stato perfezionato l'acquisto delle residue n° 10 azioni oggetto di recesso per impedimento dell'azionista cedente. In data 15/03/2023 è stato formalizzato anche questo ultimo acquisto, per il corrispettivo pattuito di euro 16.578,30.

Al 31/12/2023, quindi, la Società era proprietaria di n° 624 azioni proprie, per un valore nominale complessivo di euro 162.240, pari al 10,57% del Capitale Sociale. |

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo (facendo riferimento al principio di cassa), la Società attesta di aver incassato nel 2023 dai seguenti enti le rispettive somme:

- Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. euro 115.261

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

In merito all'utile d'esercizio pari ad euro 142.995, tenuto conto del fatto che la Riserva Legale ha già oltrepassato i minimi di legge e considerato l'articolo 23 del vigente Statuto sociale, si propone di distribuire agli azionisti un dividendo di euro 40,00 (quaranta virgola zero zero) a ciascuna delle 5.278 azioni in circolazione, utilizzando tutto l'utile d'esercizio e prelevando la differenza dalla Riserva Straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2023 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili

Casalecchio di Reno (BO) 22/03/2024

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

(*Dott.ssa Federica Cantagalli*)

CEDIFAR S.p.A.

Via del Lavoro n° 71 - 40033 - Casalecchio di Reno (BO)
Capitale Sociale Euro 1.534.520,00 i.v.
Iscritta al Registro Imprese di Bologna
Codice Fiscale: 00300340379 Partita IVA: 01749211205

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 14 MAGGIO 2024

Oggi, martedì 14 maggio 2024 alle ore 20:30, presso la sede sociale, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea ordinaria dei Soci della società CEDIFAR S.p.A., convocata in questo giorno, ora e luogo per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione ed approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023. Deliberazioni in merito alla destinazione del risultato di esercizio.
2. Acquisto azioni proprie.

Terminate le formalità di accredito dei presenti, assume la Presidenza, ai sensi dello Statuto Sociale, il Presidente del Consiglio d'Amministrazione della Società, Dott.ssa Federica Cantagalli, che, constatata la presenza:

- del Consigliere Delegato Dott. Stefano Ferretti e dei Consiglieri Dott. Andrea Beghetti, Dott. Giustino Bologna, Dott. Matteo Poletti, Dott. Davide Scarpellini e Dott. Paolo Sgarbi; assenti giustificati il Vice-Presidente Dott. Gian Carlo Poletti ed il Consigliere Dott.ssa Elena Maria Bornazzini
- del Collegio Sindacale composto dal Presidente Dott.ssa Laura Cagalli e dai Sindaci Effettivi Rag. Giorgio Boari e Dott. Matteo Sanna;
- di n° 9 soci portatori in proprio n° 2.907 (duemilanovecentosette) azioni su un totale di n° 5.902 (cinquemilanovecentodue), pari al 49,25% del totale, come risulta dal seguente prospetto:

		n° azioni	valore nominale	Presente	Delega	Nome e Cognome del delegato/ rappresentante legale
1	BOARI Rag. GIORGIO	BROGRG55L08A944T	1	260 €	1	
2	CANTAGALLI Dott.ssa FEDERICA	CNTFRC72D50H199M	31	8.060 €	31	
3	F.CIA S.MARTINO della D.ssa Federica Cantagalli e C. s.a.s.	03410331205	10	2.600 €	10	Dott. Federica Cantagalli
4	F.CIA SGARBI DI PAOLO SGARBI E C. S.A.S	03159351208	40	10.400 €	40	Dott. Paolo Sgarbi
5	FERRETTI Dott. STEFANO	FRRSFG65B10H223V	2	520 €	2	
6	INIZIATIVE SOLARI PARTECIPAZIONI SRL	02777530359	586	152.360 €	586	Dott. Giustino Bologna
7	RUBICONE HOLDING SRL	04478300405	2.186	568.360 €	2.301	Dott. Davide Scarpellini
8	SANNA Dott. MATTEO	SNNMTT61S29A944T	1	260 €	1	
9	SGARBI Dott. PAOLO	SGRPLA59B13D548K	50	13.000 €	50	
			2.907	755.820 €	3.022	-

e dato atto che la Società è titolare di n° 624 azioni proprie per un valore nominale complessivo di euro 162.240 (centosessantaduemiladuecentoquaranta), il cui diritto di voto è sospeso, ma che vengono computate ai fini della verifica della regolare costituzione della

presente assemblea, chiama a fungere da Segretario dell'Assemblea il Dott. Matteo Sanna che, con il consenso dei presenti, accetta.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione (pubblicata sul Resto del Carlino del 10/04/2024 alla pag. 9), dichiara validamente costituita l'Assemblea e atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Si passa, quindi, allo svolgimento del primo punto all'Ordine del Giorno ed il Presidente illustra ai Soci il Bilancio dell'esercizio 2023 redatto in forma abbreviata, senza rendiconto finanziario e non corredato dalla relazione sulla gestione il cui fascicolo completo è stato messo a disposizione di tutti gli azionisti nei termini di legge.

Il Presidente commenta l'andamento dell'esercizio, illustrando le attività svolte ed i servizi resi dalla società. Successivamente espone le prospettive per il corrente anno.

Ottenuta dall'Assemblea l'autorizzazione ad omettere la integrale lettura della Nota Integrativa, cede la parola alla Dott.ssa Laura Cagalli, Presidente del Collegio Sindacale della società, che dà lettura sia della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio chiuso al 31/12/2023 che di quella della Società di Revisione BDO Italia SpA.

Al termine, il Presidente, dopo avere ringraziato anche a nome di tutti gli altri Consiglieri il personale dipendente della Società per la preziosa collaborazione prestata, cede la parola ai Soci.

Poiché nessuno chiede la parola, i Soci vengono invitati a deliberare.

L'Assemblea, all'unanimità di consensi, nessun Socio astenuto o contrario,

delibera

di approvare il Bilancio al 31/12/2023.

Successivamente viene messa in votazione la proposta del Consiglio d'Amministrazione in merito alla destinazione dell'utile dell'esercizio che, tenuto conto del fatto che la Riserva Legale ha già oltrepassato i minimi di legge e considerato l'articolo 23 del vigente Statuto sociale, prevede la distribuzione di un dividendo ai soci di euro 40,00 (quaranta/00) a ciascuna delle 5.278 azioni in circolazione, utilizzando tutto l'utile netto d'esercizio pari ad euro 142.995 e prelevando la differenza dalla Riserva Straordinaria.

Segue una discussione fra i presenti ed al termine, all'unanimità di consensi nessun Socio astenuto o contrario, l'Assemblea

delibera

di approvare la proposta formulata dal Consiglio d'Amministrazione.

Sul secondo punto all'Ordine del Giorno il Presidente segnala ai presenti che anche quest'anno l'Assemblea è chiamata a deliberare l'autorizzazione al C.d'A. per le operazioni sulle azioni proprie, nel rispetto della normativa vigente e dello Statuto Sociale.

L'Assemblea, all'unanimità di consensi, nessun Socio astenuto:

delibera

1. di autorizzazione il Consiglio di Amministrazione all'acquisto di azioni proprie, nella quantità massima di n° 250, anche in più volte purché:
 - le operazioni di acquisto avvengano entro 18 mesi dalla data odierna;
 - il prezzo di acquisto di ciascuna azione non sia superiore ad euro 800,00 (otto-cento/00) con facoltà quindi per gli Amministratori di negoziare anche prezzi di acquisto inferiori.

Al termine, poiché nessuno chiede la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 21:00.

Il presente verbale, redatto in carta semplice e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, verrà trascritto nel Libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea dei Soci.

Il Presidente

(Dott.ssa Federica Cantagalli)

Il Segretario

(Dott. Matteo Sanna)

CEDIFAR S.p.A.

Relazione della società di
revisione indipendente ai sensi
dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio
2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al
31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della
CEDIFAR S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della CEDIFAR S.p.A. (la Società) redatto ai sensi dell'art. 2435-bis del Codice Civile, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono

considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Bologna, 12 aprile 2024

BDO Italia S.p.A.

Aaron Leban
Socio

CEDIFAR S.p.A.

Via del Lavoro n° 71 - 40033 - Casalecchio di Reno (BO)
Capitale Sociale Euro 1.534.520,00 i.v.
Iscritta al Registro Imprese di Bologna
Codice Fiscale: 00300340379 - Partita IVA: 01749211205

Relazione del Collegio Sindacale redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

All'assemblea degli azionisti del
CEDIFAR S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 di CEDIFAR S.p.A., redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 142.995. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale, BDO Italia S.p.A.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione rilasciata in data odierna contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.*

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denunce al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio redatto in forma abbreviata e composto dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2023, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Vi ricordiamo che nel bilancio dell'esercizio 2020 il Consiglio d'Amministrazione aveva effettuato la

rivalutazione dei due fabbricati strumentali di proprietà sociale e dell'impianto fotovoltaico, presente sul lastrico solare di uno di essi, in applicazione di quanto disposto dall'art. 110 del D.L. n. 104/2020, convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126 ed in deroga alle disposizioni dell'art. 2426 c.c.. In relazione a ciò, diamo atto che anche nella Nota Integrativa dell'esercizio in commento gli Amministratori hanno attestato che *"il valore attribuito ai cespiti rivalutati non supera il valore a loro attribuibile con riguardo alla consistenza, alla capacità produttiva, alla effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti."* Dopo attenta valutazione anche il Collegio Sindacale può confermare quanto dichiarato dal Consiglio d'Amministrazione;

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

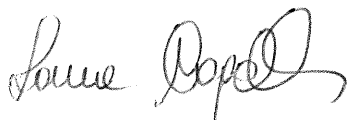
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

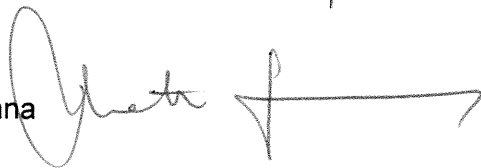
Bologna, 12 aprile 2024.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott.ssa Laura Cagalli



Dott. Matteo Sanna



Rag. Giorgio Boari

