

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

GEOFOR PATRIMONIO S.R.L.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: PONTEDERA PI VIA AMERICA SNC
Numero REA: PI - 151901
Codice fiscale: 01751030501
Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Impresa in fase di aggiornamento

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	27
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	30
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	35

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	PONTEREDERA
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PISA 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	2.500.003 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
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

v.2.6.3

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.117.313	3.244.425
2) impianti e macchinario	8.243.504	10.226.577
3) attrezzature industriali e commerciali	8.727	0
Totale immobilizzazioni materiali	11.369.544	13.471.002
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	11.369.544	13.471.002
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	296.159	470.268
Totale crediti verso clienti	296.159	470.268
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.210	1.322
Totale crediti tributari	24.210	1.322
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	302	573
Totale crediti verso altri	302	573
Totale crediti	320.671	472.163
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.635	48.873
Totale disponibilità liquide	10.635	48.873
Totale attivo circolante (C)	331.306	521.036
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	11.708.341	14.005.491
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
Totale capitale	2.500.003	2.500.003
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
Totale riserve da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione		
Totale riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale		
Totale riserva legale	86.218	65.966
V - Riserve statutarie		
Totale riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.466.487	1.081.699
Totale altre riserve	1.466.487	1.081.699

v.2.6.3

GEOFOR PATRIMONIO SRL

VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	452.259	405.040
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.504.967	4.052.708
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	20	1.193
4) altri	4.703	9.677
Totale fondi per rischi ed oneri	4.723	10.870
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.590.731	3.769.106
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.394.460	4.665.837
Totale debiti verso banche	5.985.191	8.434.943
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.789	56.133
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	27.789	56.133
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.242	100.877
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	76.242	100.877
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.410	4.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.410	4.791
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.848	8.691
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	9.848	8.691
Totale debiti	6.103.480	8.605.435
E) Ratei e risconti	1.095.171	1.336.478
Totale passivo	11.708.341	14.005.491

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.004.000	3.002.000
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	234.519	234.519
altri	0	78.560
Totale altri ricavi e proventi	234.519	313.079
Totale valore della produzione	3.238.519	3.315.079
B) Costi della produzione		
7) per servizi	203.758	221.000
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.110.258	2.119.938
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.110.258	2.119.938
14) oneri diversi di gestione	94.080	124.776
Totale costi della produzione	2.408.096	2.465.714
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	830.423	849.365
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	96	161
Totale proventi diversi dai precedenti	96	161
Totale altri proventi finanziari	96	161
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	162.705	223.763
Totale interessi e altri oneri finanziari	162.705	223.763
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(162.609)	(223.602)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	667.814	625.763
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	216.728	228.902
imposte differite e anticipate	(1.173)	(8.179)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	215.555	220.723
21) Utile (perdita) dell'esercizio	452.259	405.040

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	452.259	405.040
Imposte sul reddito	215.555	220.723
Interessi passivi/(attivi)	162.609	223.602
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	830.423	849.365
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.110.259	2.119.938
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.110.259	2.119.938
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.940.682	2.969.303
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	174.109	(230.293)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(28.344)	(2.376)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	5.962	3.992
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(241.307)	(249.746)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(263.204)	(82.148)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(352.784)	(560.571)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.587.898	2.408.732
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(162.609)	(223.602)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(4.974)	(4.989)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(167.583)	(228.591)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.420.315	2.180.141
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.801)	(73.254)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

v.2.6.3

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(8.801)	(73.254)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(178.375)	235.089
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(2.271.377)	(2.308.665)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.449.752)	(2.073.576)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(38.238)	33.311
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	48.873	15.562
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	48.873	15.562
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.635	48.873
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.635	48.873
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423 e seguenti del c.c.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 e in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura, e ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

In ossequio alle disposizioni degli artt. 2423-ter e 2425 ter del c.c. è stata indicata per ciascuna voce l'importo corrispondente dell'esercizio precedente.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario (utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10), presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2016 (ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile).

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio, entro la data di chiusura dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte 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, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

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.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 52, - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla scorporo del valore del fabbricato.

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, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

Crediti

Tenuto conto della natura (prevalentemente commerciale) dei crediti in commento e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 15, in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423, co. 4 c.c. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2017 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

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

La voce 'Crediti per imposte' 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.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro 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.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Debiti

Tenuto conto della natura (prevalentemente commerciale) dei debiti e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini di quanto previsto dall'OIC 19, in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423, co. 4 c.c.

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione, e rappresentano l'effettiva esposizione della Società; non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €11.369.544 (€13.471.002 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Valore di bilancio	3.244.425	10.226.577	0	13.471.002
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	8.800	8.800
Ammortamento dell'esercizio	127.112	1.983.073	73	2.110.258
Totale variazioni	(127.112)	(1.983.073)	8.727	(2.101.458)
Valore di fine esercizio				
Costo	5.070.016	48.321.319	130.494	53.521.829
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.952.703	40.077.815	121.767	42.152.285
Valore di bilancio	3.117.313	8.243.504	8.727	11.369.544

La voce Impianti e Macchinari comprende l'impianto di termovalorizzazione, entrato in funzione a partire dal 1 Agosto 2002. Il valore è costituito da costi sostenuti per opere di manutenzione straordinaria e messa a norma ed ampliamento dell'impianto di termovalorizzazione dei rifiuti, nonché dal valore trasferito ed iscritto nella categoria da Gea S.p.A e successivamente trasferito ed iscritto da Geofor SpA. Tale costo comprende anche le utenze, gli interessi passivi, i costi per servizi, prestazioni tecniche e professionali direttamente imputabili fino all'entrata in funzione dell'impianto. Negli anni dal 2002 al 2005 Geofor SpA ha sostenuto ulteriori costi che sono stati capitalizzati ed il cui valore e' stato successivamente trasferito a Geofor Patrimonio SpA con l'atto di scissione dell'anno 2005.

L'imputazione a conto economico di tutti i costi capitalizzati è stata commisurata con la durata di anni 20 del diritto di usufrutto sull'impianto trasferito da Gea a Geofor col ramo di azienda oggetto della scissione (rif. Atto del 27-12-

2001 – Notaio Cammuso Repertorio n.46540 Raccolta 11457) e successivamente da Geofor a Geofor Patrimonio con atto del 14-06-2005 (Notaio Napolitano Repertorio 75916 Raccolta 10414).

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile.

Non sussiste.

Immobilizzazioni finanziarie

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Non sussiste.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Non sussiste.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni Finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile.

Non sussiste.

Partecipazioni in imprese comportanti responsabilità illimitata art. 2361 comma 2 codice civile.

Non sussiste.

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €320.671 (€472.163 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Valore nominale totale	Valore netto

v.2.6.3

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Verso clienti	296.159	296.159	296.159
Crediti tributari	24.210	24.210	24.210
Verso altri	302	302	302
Totale	320.671	320.671	320.671

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	470.268	(174.109)	296.159	296.159
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.322	22.888	24.210	24.210
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	573	(271)	302	302
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	472.163	(151.492)	320.671	320.671

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	296.159	296.159
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	24.210	24.210
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	302	302
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	320.671	320.671

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €10.635 (€48.873 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	48.873	(38.238)	10.635
Totale disponibilità liquide	48.873	(38.238)	10.635

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €7.491 (€13.453 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	13.453	(5.962)	7.491
Totale ratei e risconti attivi	13.453	(5.962)	7.491

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €4.504.967 (€4.052.708 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	2.500.003	0	0		2.500.003
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-		0
Riserva legale	65.966	0	20.252		86.218
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.081.699	0	384.788		1.466.487
Totale altre riserve	1.081.699	0	384.788		1.466.487
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	405.040	(405.040)	0	452.259	452.259
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.052.708	(405.040)	405.040	452.259	4.504.967

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

(A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci):

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.500.003	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	
Riserve di rivalutazione	0	
Riserva legale	86.218	B
Riserve statutarie	0	
Altre riserve		
Riserva straordinaria	1.466.487	ABC
Totale altre riserve	1.466.487	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	
Totale	4.052.708	

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

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €4.723 (€10.870 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.193	9.677	10.870
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	(1.173)	(4.974)	(6.147)
Totale variazioni	(1.173)	(4.974)	(6.147)
Valore di fine esercizio	20	4.703	4.723

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

La voce "altri fondi" accoglie il fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR art 2427 comma 1 n. 7

Non sussiste.

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €6.103.480 (€8.605.435 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

--	--	--	--

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	8.434.943	-2.449.752	5.985.191
Debiti verso fornitori	56.133	-28.344	27.789
Debiti tributari	100.877	-24.635	76.242
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.791	-381	4.410
Altri debiti	8.691	1.157	9.848
Totale	8.605.435	-2.501.955	6.103.480

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	8.434.943	(2.449.752)	5.985.191	3.590.731	2.394.460
Debiti verso fornitori	56.133	(28.344)	27.789	27.789	0
Debiti tributari	100.877	(24.635)	76.242	76.242	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.791	(381)	4.410	4.410	0
Altri debiti	8.691	1.157	9.848	9.848	0
Totale debiti	8.605.435	(2.501.955)	6.103.480	3.709.020	2.394.460

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	5.985.191	5.985.191
Debiti verso fornitori	27.789	27.789
Debiti tributari	76.242	76.242
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.410	4.410
Altri debiti	9.848	9.848
Debiti	6.103.480	6.103.480

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine**Debiti - Operazioni con retrocessione a termine art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile:**

Non sussiste.

Finanziamenti effettuati da soci della società**Finanziamenti effettuati dai soci art. 2427 comma 1 n. 19 bis**

Non sussiste.

Ratei e risconti passivi**RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €1.095.171 (€1.336.478 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	27.158	(6.788)	20.370
Risconti passivi	1.309.320	(234.519)	1.074.801
Totale ratei e risconti passivi	1.336.478	(241.307)	1.095.171

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Interessi Passivi rata Mutuo	20.370
Totale		20.370

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Contributi Regionali Termovalorizzatore	1.074.801
Totale		1.074.801

La voce Risconti Passivi e' interamente riferita al contributo determinato dalla Regione Toscana a fronte del rifacimento completo dei forni, dei sistemi di alimentazione, controllo e gestione dei parametri di combustione; ristrutturazione dei sistemi di trasporto ceneri, risanamento delle aree e messa a verde, fornitura e posa in opera di impianto atto al trattamento dei fumi ed al recupero energetico. Detto contributo concorre alla formazione del reddito di esercizio in misura tale da essere correlato al piano di ammortamento del bene cui si riferisce, mentre la parte residua viene riscontata e rinviata ai prossimi esercizi.

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canone Affitto Geofor Spa	3.004.000
Totale	3.004.000

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.004.000
Totale	3.004.000

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €234.519 (€313.079 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	234.519	0	234.519
Altri			
Plusvalenze di natura non finanziaria	75.000	-75.000	0
Sopravvenienze e insussistenze attive	3.560	-3.560	0
Totale altri	78.560	-78.560	0
Totale altri ricavi e proventi	313.079	-78.560	234.519

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 203.758 (€ 221.000 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi per acquisti	221.000	-17.242	203.758
Totale	221.000	-17.242	203.758

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €94.080 (€ 124.776 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	400	0	400
ICI/IMU	89.477	-2.029	87.448
Diritti camerali	867	-610	257
Sopravvenienze e insussistenze passive	185	30	215
Minusvalenze di natura non finanziaria	29.564	-29.564	0
Altri oneri di gestione	4.283	1.477	5.760
Totale	124.776	-30.696	94.080

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile

Non sussiste.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	162.705
Totale	162.705

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

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

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite
IRES	171.087	-1.173
IRAP	45.641	0
Totale	216.728	-1.173

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0

v.2.6.3

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	1.193
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(1.173)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	20

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

La società non ha personale dipendente.

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

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori
Compensi	23.579
Anticipazioni	17.436

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Il controllo contabile è svolto dal collegio sindacale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Non sussiste.

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 18 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari art. 2427, comma 1 numero 19 del codice civile.

Non sussiste.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si segnala che la società si è costituita fidejussore per l'importo di € 18.000.000,00 (diciottomilioni/00) nel contratto di finanziamento che la società Geofor SpA ha sottoscritto per la realizzazione dell'impianto del compost.

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

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

proponiamo, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, che il risultato d'esercizio pari ad euro 452.259, sia destinato come segue:

-€ 22.613a Fondo Riserva Legale

-la restante parte a Fondo Riserva Straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

L'Amministratore Unico

COLICELLI ANTONIO

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

GEOFOR PATRIMONIO S.r.l.

Capitale Sociale € 2.500.003,00 interamente versato

Sede in Pontedera, Viale America, 105.

Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501

Verbale di assemblea ordinaria del 14 maggio 2017

L'anno duemiladiciassette, il giorno quattordici del mese di maggio alle ore 16,00 presso la sede legale di Geofor Patrimonio, in Pontedera, Viale America, 106, si è riunita l'assemblea ordinaria dei soci della Società GEOFOR PATRIMONIO S.r.l. con all'ordine del giorno:

1. Relazione del Presidente;
2. Approvazione Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017: deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Nomina collegio sindaci revisori;
4. Varie ed eventuali.

E' presente il Sig.:

Antonio COLICELLI: Amministratore Unico.

Sono altresì presenti i Sigg.ri:

Michele FROLI: Presidente del Collegio Sindacale;

Francesca LANDI: Sindaco effettivo

E' assente giustificato il Sig.:

Massimo CATASTINI: Sindaco effettivo.

Sono infine presenti i sotto elencati soci rappresentanti complessivamente il 99,21% del capitale sociale, come di seguito elencato:

- n° 1.301.479 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Pisa, rappresentato dal Sig. GUELFY CARLO, all'uopo delegato;
- n° 810.850 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Pontedera, rappresentato dal Sig. PAPIANI MARCO, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 113.698 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Cascina, rappresentato dal Sig. ROLLO DARIO, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 111.089 azioni da nominali € 1,00 del Comune di San Giuliano Terme, rappresentato dal Sig. GUELFY CARLO, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 64.546 azioni da nominali € 1,00 del Comune di San Miniato, rappresentato dal Sig. BERTINI GIANLUCA, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;
- n° 24.465 azioni da nominali € 1,00 del Comune di Vecchiano, rappresentato dal Sig. ANGORI MASSIMILIANO, nella sua qualità di Rappresentante Legale;

- n° 30.440 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Vicopisano, rappresentato dal Sig. TAGLIOLI JURI, nella sua qualità di Rappresentante Legale;
- n° 21.539 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Calci, rappresentato dal Sig. GHIMENTI MASSIMILIANO, nella sua qualità di Rappresentante Legale;
- n° 1.960 azioni da nominali €. 1,00 del Comune di Ponsacco, rappresentato dal Sig. TURINI EMANUELE, nella sua qualità di Assessore all'uopo delegato;

L'Assemblea è stata regolarmente convocata a termini di legge e di statuto, e, con il consenso dei presenti, viene chiamata la Sig.ra Monica Fabbri a svolgere la mansione di segretario.

L'Amministratore Unico, dott. Antonio Colicelli assume la presidenza.

Si apre la discussione sui primi due argomenti iscritti all'ordine del giorno e l'Amministratore Unico procede con la lettura e l'illustrazione del bilancio 2017 e della relazione sulla gestione, soffermandosi sui principali aspetti relativi all'esercizio finanziario appena concluso. I detti documenti sono allegati al verbale e ne fanno parte integrante.

Analizzati i dati contabili e il positivo risultato economico, in linea con le aspettative e gli obiettivi della società, viene fornita puntuale ed approfondita spiegazione delle dinamiche aziendali che hanno caratterizzato la gestione finanziaria ed economica dell'azienda.

Terminata l'illustrazione del bilancio e delle prospettive aziendali, il dott. Antonio Colicelli passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale, dott. Michele Froli, che procede con la lettura della relazione dell'organo di controllo. Anche la relazione del Collegio è allegata al presente verbale.

L'assemblea dei Soci, apprezzando il lavoro svolto e illustrato nella relazione sulla gestione, da parte dell'Amministratore Unico nonché il ruolo professionale dei membri del Collegio Sindacale, all'unanimità approva il bilancio 2017 e decide che l'utile di esercizio pari a €. **452.259** sia destinato ad aumentare le riserve ordinarie e straordinarie della Società anche in vista della fusione ormai imminente con Gea Patrimonio Srl.

Si passa quindi al terzo punto all'OdG: Nomina collegio sindaci revisori.

Il Presidente nell'introdurre il terzo argomento all'ordine del giorno, ricorda che con l'approvazione del Bilancio 2017 è scaduto il triennio di mandato del Collegio Sindacale e ne approfitta per ringraziare il Collegio per l'ottimo lavoro svolto, per la disponibilità e professionalità espressa nel corso del loro incarico. Al Presidente si associano tutti i presenti

I Sindaci presenti, dopo aver ringraziato dei riconoscimenti espressi dai presenti, lasciano la seduta per permettere all'Assemblea di discutere e decidere liberamente in merito alla nomina del nuovo organo di controllo.

Dopo breve discussione l'Assemblea all'unanimità delibera di nominare per il prossimo triennio il Collegio sindacale nelle persone di Michele Froli, con la carica di Presidente, di Francesca Landi e di Lorenzo Rossi con la carica di membri effettivi, di Elena Cambi e di Paolo Mannini con la carica di sindaci supplenti.

Il Collegio rimarrà in carica fino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31/12/2020 e il compenso viene confermato per il solito importo del precedente triennio.

Nelle varie ed eventuali il dott. Colicelli presenta all'assemblea dei soci il Codice Etico emanato dallo stesso amministratore unico in data 10 maggio 2018. Anche questo documento, che sarà pubblicato sul sito della società, viene allegato al verbale.

Non essendovi altri argomenti da trattare la seduta è chiusa alle ore 18,00, previa redazione, e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente
Antonio COLICELLI

Il Segretario
Monica Fabbri



GEOFOR PATRIMONIO SRL

Relazione sulla Gestione al 31/12/2017

Dati Anagrafici	
Sede in	PONTERERA
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PISA151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	2.500.003,00 i.v.
Forma Giuridica	Società a Responsabilità Limitata
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
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Sede in Pontedera, Viale America, 105.

Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501 - Capitale Sociale €. 2.500.003,00 interamente versato



Signori Soci

l'esercizio chiude con un risultato positivo di €. 452.259. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di €. 405.040

Andamento del settore

La Vostra società opera nel settore della proprietà e la gestione patrimoniale, in particolare delle reti e degli impianti, di immobili e diritti immobiliari relativi al servizio pubblico di raccolta e smaltimento di rifiuti urbani, compresi impianti relativi alla termovalorizzazione.

Andamento della gestione

L'andamento della gestione è stato nel corso dell'esercizio è stato in linea con quello degli esercizi precedenti.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi delle vendite	3.004.000	3.002.000
Produzione interna	234.519	234.519
Valore della produzione operativa	3.238.519	3.236.519
Costi esterni operativi	203.758	221.000
Valore aggiunto	3.034.761	3.015.519
Costi del personale	0	0
Margine Operativo Lordo	3.034.761	3.015.519
Ammortamenti e accantonamenti	2.110.259	2.119.938
Risultato Operativo	924.502	895.581
Risultato dell'area accessoria	(94.079)	(46.216)
Risultato dell'area finanziaria (al netto oneri finanziari)	96	161
Ebit normalizzato	830.519	849.526
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Ebit integrale	830.519	849.526
Oneri finanziari	162.705	223.763
Risultato lordo	667.814	625.763
Imposte sul reddito	215.555	220.723
Risultato netto	452.259	405.040

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(6.864.577)	(9.418.294)
Quoziente primario di struttura	0,40	0,30
Margine secondario di struttura	(4.465.394)	(4.741.587)
Quoziente secondario di struttura	0,61	0,65

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2017	31/12/2016
Quoziente di indebitamento complessivo	1,60	2,46
Quoziente di indebitamento finanziario	1,57	2,41

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2017	31/12/2016
IMPIEGHI		
Capitale Investito Operativo	11.700.850	13.992.038
- Passività Operative	123.012	181.362
Capitale Investito Operativo netto	11.577.838	13.810.676
Impieghi extra operativi	7.491	13.453
Capitale Investito Netto	11.585.329	13.824.129
FONTI		
Mezzi propri	4.504.967	4.052.708
Debiti finanziari	7.080.362	9.771.421
Capitale di Finanziamento	11.585.329	13.824.129

Sede in Pontedera, Viale America, 105.

Inscritta al Registro delle Imprese di Pisa al n. 01751030501 - Capitale Sociale €. 2.500.003,00 interamente versato



Indici di redditività	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	10,04 %	9,99 %
ROE lordo	14,82 %	15,44 %
ROI	7,09 %	6,07 %
ROS	27,65 %	28,3 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2017	31/12/2016
ATTIVO FISSO	11.369.544	13.471.002
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	11.369.544	13.471.002
Immobilizzazioni finanziarie	0	0
ATTIVO CIRCOLANTE	338.797	534.489
Magazzino	0	0
Liquidità differite	328.162	485.616
Liquidità immediate	10.635	48.873
CAPITALE INVESTITO	11.708.341	14.005.491
MEZZI PROPRI	4.504.967	4.052.708
Capitale Sociale	2.500.003	2.500.003
Riserve	2.004.964	1.552.705
PASSIVITA' CONSOLIDATE	2.399.183	4.676.707
PASSIVITA' CORRENTI	4.804.191	5.276.076
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	11.708.341	14.005.491

Indicatori di solvibilità	31/12/2017	31/12/2016
Margine di disponibilità (CCN)	(3.390.593)	(3.432.267)
Quoziente di disponibilità	9,08 %	13,47 %
Margine di tesoreria	(3.390.593)	(3.432.267)
Quoziente di tesoreria	9,08 %	13,47 %

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 comma 2 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Si segnala che la tipologia di attività svolta dalla Società non comporta rischi o il verificarsi di situazioni che possano comportare danni all'ambiente.

Per quanto concerne il personale, la Vostra società non ha personale alle sue dipendenze.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società è esposta. La società è dotata di un sistema di controllo interno che prevede un processo di identificazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi che potrebbero minacciare il raggiungimento degli obiettivi aziendali e la stabilità economico finanziaria.

Rischi connessi alla clientela.

Il segmento di mercato in cui opera la società garantisce i rapporti di medio-lungo periodo con il suo unico affittuario Geofor SpA che si presenta in base ai suoi bilanci come affidabile. Per questo motivo si può affermare che il rischio di credito, al momento, non è significativo.

Rischi operativi

Il successo della Società dipende in sensibile misura dalle capacità delle figure chiave che hanno contribuito in maniera determinante allo sviluppo della stessa, quali l'Amministratore e i membri del Collegio sindacale in possesso di esperienza pluriennale nel settore in cui è impegnata la stessa. La perdita delle prestazioni delle



suddette figure chiave senza un'adeguata sostituzione, potrebbe avere effetti negativi sulle prospettive, sull'attività e sui risultati economici e finanziari della Società

Per quanto concerne le incertezze, sono da segnalare i recenti atti di indirizzo adottati dai comuni di Pisa e di San Giuliano Terme dove viene espresso l'impegno a intraprendere le iniziative necessarie a elaborare, entro il 2018, un piano di chiusura dell'impianto di termovalorizzazione di Croce al Marmo. Detti atti di indirizzo non consentono, alla data di redazione del presente bilancio, di ritenere maturate le condizioni giuridiche o economiche per considerare ridotto, in una prospettiva di lungo termine, il valore recuperabile del diritto di proprietà rispetto al valore di iscrizione in bilancio.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 comma 3 numero 6bis del Codice Civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, qui di seguito sono esposti gli obiettivi e le politiche della società sulla gestione del rischio finanziario nonché l'esposizione della società ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari.

Il bilancio presentato per la discussione e l'approvazione evidenzia un risultato positivo in linea con gli obiettivi e le attese aziendali e consente un prudentiale accantonamento al fondo di riserva ordinario e al fondo di riserva straordinario.

Il percorso di riduzione dell'indebitamento aziendale resta uno degli intendimenti dell'amministratore, oltre al graduale riequilibrio finanziario della società.

Nel corso dell'esercizio 2017 non sono stati assunti nuovi mutui e non sono state sottoscritte nuove aperture di credito, mantenendo l'affidamento in essere con la Banca di Credito cooperativo di Pisa e Fornacette, finalizzato a garantire gli equilibri dei flussi finanziari durante i periodi di scadenza delle rate dei mutui.

In quest'ottica saranno verificate le condizioni per sottoporre a rinegoziazione le condizioni degli attuali mutui per cercare di sfruttare il tendenziale andamento al ribasso sul mercato degli interessi passivi.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Investimenti

Gli investimenti dell'esercizio ammontano ad €. 8.801, di cui €. 8.801 per immobilizzazioni materiali ed immateriali, ed €. 0 per immobilizzazioni finanziarie.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

La società non detiene partecipazioni in aziende controllate o collegate, né è controllata da altre società.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene azioni proprie, né le ha mai possedute nel corso dell'esercizio o degli esercizi precedenti. Geofor Patrimonio Srl, inoltre, non ha società controllanti.



Evoluzione prevedibile della gestione

Con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione si precisa che nell'ultima parte dell'esercizio 2017 i Comuni soci di Geofor Patrimonio S.r.l. (già Geofor Patrimonio Spa) e di Gea Patrimonio Srl hanno individuato il percorso condiviso per portare ad attuazione la fusione fra le due società, da tempo allo studio.

In conformità a tali indirizzi, gli organi amministrativi di Gea Patrimonio S.r.l. e di Geofor Patrimonio S.r.l. nel mese di febbraio 2018 hanno redatto e depositato nel Registro delle Imprese di Pisa il progetto di fusione mediante incorporazione della prima nella seconda società.

Nel corso del prossimo mese di aprile le assemblee di entrambe le società approveranno il predetto progetto di fusione, accompagnato dalla relazione degli organi amministrativi delle stesse società, prevista dall'art. 2501-*quinques*, c.c., nonché dalla relazione dell'esperto, nominato ai sensi dell'art. 2501-*sexies*, c.c., attestante la congruità del rapporto di cambio fra le quote di Gea Patrimonio S.r.l. che saranno annullate per effetto della fusione e le quote di Geofor Patrimonio S.r.l. che saranno assegnate ai soci dell'incorporata.

La fusione potrà essere attuata decorsi trenta giorni dall'iscrizione delle predette delibere nel Registro delle Imprese di Pisa.

Sedi secondarie

Non sono presenti sedi secondarie della società.

Approvazione del bilancio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2017 così come presentato.

Pontedera 31 marzo 2018

L'Organo Amministrativo
COLICELLI ANTONIO

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società Geofor Patrimonio S.r.l.

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio****Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società Geofor Patrimonio S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa 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 del revisore 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.

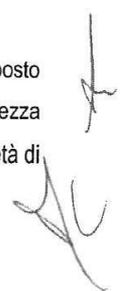
Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore 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 ed 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 dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dall'amministratore unico 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'amministratore unico della Geofor Patrimonio S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Geofor Patrimonio S.r.l. al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Geofor Patrimonio S.r.l. al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Geofor Patrimonio S.r.l. al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.



Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore unico, 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 dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, 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.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri 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.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'amministratore unico.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore unico in nota integrativa.

Pisa, 13 aprile 2018

Il collegio sindacale
Michele Froli (Presidente)



Massimo Catastini (Sindaco effettivo)



Francesca Landi (Sindaco effettivo)

