



**Gabinete Técnico
de Auditoría y Consultoría, s.a.**

GRAMEPARK, SA

INFORME D'AUDITORIA

COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2021

Maig 2022



Travessera de Gràcia, 56, 1º. 1ª.
Tel. 933199622 – Fax 933101739
08006 Barcelona

Julián Hernández, 8, 1º. A
Tel. 913882180 – Fax 917599612
28043 Madrid

Barcelona, 3, 2º. 1ª.
Tel. 972201959 – Fax 972220920
17001 Girona

I

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS ABREUJATS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

A l'accionista únic de Gramepark, SA,

Opinió

Hem auditat els comptes anuals abreujats de Gramepark, SA (la Societat), que comprenen el balanç abreujat a 31 de desembre de 2021, el compte de pèrdues i guanys abreujat, l'estat de canvis en el patrimoni net abreujat i la memòria abreujada corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts abreujats expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2021, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2.1 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció *Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals abreujats* del nostre informe.

Som independents de la Societat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals abreujats a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.

Paràgraf d'èmfasi

Cridem l'atenció sobre la nota 9.2.4 de la memòria abreujada adjunta, en la qual s'indica que durant l'any 2021 els representants de l'equip de govern municipal i de la Societat han estat en continua negociació amb els responsables de l'AMB i de l'IMPSOL, per a la definició d'un nou acord per a la liquidació del contracte formalitzat el 17 d'octubre de 2014 el qual establia obligacions recíproques entre l'IMPSOL i la Societat. Els responsables d'ambdues parts han acordat els termes de la liquidació del contracte esmentat en el mes de febrer de 2022. La proposta d'aquest acord de liquidació ha estat aprovada pel Consell d'Administració de la Societat en data 1 de març de 2022.





Com s'indica en la mateixa nota, els administradors consideren que amb l'aprovació de l'acord esmentat per part del Consell d'Administració de la Societat es posa de manifest la culminació de les negociacions dutes a terme durant l'any 2021, havent ajustat els seus efectes comptables en l'exercici 2021. També en la mateixa nota es detalla el resultat de l'acord de liquidació i s'indica que durant l'exercici 2022, un cop formalitzada l'operació es registrarà la baixa d'existències i l'import de la venda, sense que es vegi afectat el resultat de l'exercici 2022, atès que el valor net comptable de les existències al 31 de desembre de 2021 ha estat ajustat a l'import previst en l'esmentat acord de liquidació. A la data del present informe, l'acord de liquidació es troba pendent de conformitat i aprovació definitiva per part de l'AMB. En conseqüència, els efectes comptables registrats per la Societat es troben supeditats a la circumstància descrita. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals abreujats del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals abreujats en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

Valoració de les inversions immobiliàries i de les existències

Descripció

La Societat posseeix actius immobiliaris, els quals es troben registrats en els epígrafs d'Inversions immobiliàries i d'Existències per imports respectius de 23.280 i 28.523 milers d'euros i que representen un 85% del total actiu. Es detalla informació sobre els elements inclosos en els esmentats epígrafs en les notes 4.3, 4.4, 4.7, 7 i 10 de la memòria abreujada adjunta.

Per a avaluar si hi ha indicis de deteriorament en aquests actius, la Societat considera l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la que s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, així com el que es desprèn dels informes de valoració d'experts independents o altres referències disponibles (preus de mòduls, compromisos de venda, transaccions similars, etc.).

Ens hem centrat en aquesta àrea atès la seva importància sobre el total d'actius i els resultats de la Societat i atès que canvis en les valoracions comptables d'aquests actius podrien conduir a una variació rellevant en el compte de pèrdues i guanys, en el patrimoni net i en la situació financera de la Societat.

Resposta de l'auditor

Els nostres procediments d'auditoria han inclòs, entre d'altres, la comprensió dels processos vinculats a l'avaluació del deteriorament per part de la Societat d'aquests actius, les informacions o evidències que han estat necessàries per a entendre els raonaments emprats en cada cas per part de la Societat, així com l'obtenció de la documentació de les valoracions de les inversions immobiliàries i existències efectuades al tancament de l'exercici per experts independents o altres referències disponibles utilitzades, per tal de corroborar la raonabilitat i adequació de les valoracions de les inversions immobiliàries i de les existències comptabilitzades al tancament de l'exercici. Tanmateix, hem avaluat la informació relacionada inclosa en la memòria dels comptes anuals abreujats adjunts.





Responsabilitat dels administradors en relació amb els comptes anuals abreujats

Els administradors són responsables de formular els comptes anuals abreujats adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per permetre la preparació de comptes anuals abreujats lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error.

En la preparació dels comptes anuals abreujats, els administradors són responsables de la valoració de la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb empresa en funcionament i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els administradors tenen la intenció de liquidar la Societat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.

Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals abreujats

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els comptes anuals abreujats en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, a causa de frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden ser degudes a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els comptes anuals abreujats.

Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals abreujats, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals abreujats o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.





- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals abreujats, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals abreujats representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguixen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre els riscos que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals abreujats del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

Barcelona, 17 de maig de 2022

GABINETE TÉCNICO
DE AUDITORÍA Y CONSULTORÍA, SA (S0687)

Manuel Arrazola Martínez (20587)



GABINETE TÉCNICO DE
AUDITORIA Y
CONSULTORIA, S.A.
2022 Núm. 20/22/07897

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

GRAMEPARK, S.A.

COMPTES ANUALS ABREUJATS DE
L'EXERCICI 2021

- Balanç abreujat
- Compte de pèrdues i guanys abreujat
- Estat abreujat de canvis en el patrimoni net
- Memòria abreujada

CPISR-1 C
Francisco
Javier
Ezquiaga

Firmado digitalmente por
CPISR-1 C Francisco Javier
Ezquiaga
Motivo: Aprobado por el Consejo
de Administración de Gramepark,
SA en sesión del día 31 de marzo
de 2022. El secretario
Fecha: 2022.04.01 10:23:29
+02'00'



BALANÇOS DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2021 i 2020

(Xifres expressades en euros)

ACTIU	Notes de la memòria	2021	2020
ACTIU NO CORRENT		28.156.804,06	28.048.045,97
Immobilitzat intangible	5	3.145.577,51	3.269.244,96
Immobilitzat material	6	1.207.827,67	4.630.225,04
Inversions immobiliàries	7	23.280.309,69	19.705.146,88
Inversions financeres a llarg termini	9.1.2	522.344,67	442.684,57
Actius per impost diferit		744,52	744,52
ACTIU CORRENT		32.447.089,76	35.098.068,18
Existències	10	28.522.803,73	30.687.863,14
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	9.1.3	1.122.665,48	704.359,10
Clients per vendes i prestació de serveis		807.574,93	431.693,01
Altres deutors		315.090,55	272.666,09
Inversions financeres a curt termini	9.1.4	540.358,80	844.671,30
Efectiu i altres actius líquids equivalents		2.261.261,75	2.861.174,64
TOTAL ACTIU		60.603.893,82	63.146.114,15

Les Notes descrites en la Memòria adjunta formen part integrant dels balanços abreujats al 31 de desembre de 2021 i 2020

BALANÇOS DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2021 i 2020

(Xifres expressades en euros)

PATRIMONI NET I PASSIU	<i>Notes de la memòria</i>	2021	2020
PATRIMONI NET		39.712.433,44	40.282.799,35
Fons propis	<i>11</i>	27.697.824,52	28.193.502,80
Capital		1.006.398,51	1.006.398,51
Capital escriturat		1.006.398,51	1.006.398,51
Reserves		9.422.186,84	9.410.441,50
Resultats d'exercicis anteriors		(-)22.593.463,61	(-)15.029.556,14
Altres aportacions de socis		42.516.697,09	40.370.126,40
Resultat de l'exercici	<i>3</i>	(-)2.653.994,31	(-)7.563.907,47
Subvencions, donacions i llegats rebuts	<i>12.1</i>	12.014.608,92	12.089.296,55
PASSIU NO CORRENT		13.704.249,32	16.348.835,92
Provisions a llarg termini	<i>18</i>	1.454.396,67	2.198.256,30
Deutes a llarg termini		12.249.852,65	14.150.579,62
Deutes amb entitats de crèdit	<i>9.2.2</i>	12.058.142,63	13.953.603,68
Altres deutes a llarg termini	<i>9.2.3</i>	191.710,02	196.975,94
PASSIU CORRENT		7.187.211,06	6.514.478,88
Deutes a curt termini		4.459.704,57	4.376.542,22
Deutes amb entitats de crèdit	<i>9.2.2</i>	1.131.715,56	1.338.568,72
Altres deutes a curt termini	<i>9.2.4</i>	3.327.989,01	3.037.973,50
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini		253,11	253,11
Creditors comercials i altres comptes a pagar	<i>9.2.5</i>	2.727.253,38	2.137.683,55
Proveïdors		903.818,65	489.055,89
Altres creditors		1.823.434,73	1.648.627,66
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		60.603.893,82	63.146.114,15



Les Notes descrites en la Memòria adjunta formen part integrant dels balanços abreujats al 31 de desembre de 2021 i 2020

COMPTES DE PÈRDUES I GUANYES ABREUJATS DELS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL 31 DE
DESEMBRE DE 2021 i 2020

(Xifres expressades en euros)

	<i>Notes de la memòria</i>	2021	2020
Import net de la xifra de negocis	14.1	2.934.216,69	2.649.592,22
Variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació	14.2	(-)1.089.664,87	(-)671.161,00
Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu	7.3 i 10.1	470.788,69	518.794,77
Aprovisionaments	14.3	(-)2.378.371,95	(-)8.756.516,17
Altres ingressos d'explotació	14.4	1.304.089,54	1.731.187,77
Despeses de personal	14.5	(-)2.268.183,26	(-)2.126.417,39
Altres despeses d'explotació	14.6	(-)1.694.891,23	(-)1.407.053,63
Amortització de l'immobilitzat	5, 6 i 7	(-)466.475,74	(-)462.675,11
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	12.1	1.829.372,92	2.262.451,02
Excessos de provisions		9.028,58	-
Deteriorament i resultats per vendes d'immobilitzat		(-)456.238,56	121,00
Altres resultats d'explotació	14.7	(-)355.907,96	(-)961.267,60
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		(-)2.162.237,15	(-)7.222.944,12
Ingressos financers		0,31	0,26
Despeses financeres		(-)524.263,78	(-)340.963,61
Deteriorament i resultat per alienacions d'instruments financers		32.506,31	-
RESULTAT FINANCER		(-)491.757,16	(-)340.963,35
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		(-)2.653.994,31	(-)7.563.907,47
Impost sobre beneficis		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICI		(-)2.653.994,31	(-)7.563.907,47

Les Notes descrites en la Memòria adjunta formen part integrant dels comptes de pèrdues i guanys abreujats dels exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2021 i 2020

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET DELS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2021 I 2020
(Xifres expresades en euros)

A) Estat d'ingressos i despeses reconeguts

	Notes de la memòria	2021	2020
Resultat del compte de pèrdues i guanys		(-)2.653.994,31	(-)7.563.907,47
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12.1	1.754.685,29	440.890,45
Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net		1.754.685,29	440.890,45
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12.1	(-)1.829.372,92	(-)2.262.451,02
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(-)1.829.372,92	(-)2.262.451,02
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		(-)2.728.681,94	(-)9.385.468,04



Les Notes descrites en la Memòria adjunta formen part integrant de l'Estat Abreujat de Canvis en el Patrimoni Net dels exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2021 i 2020

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET DELS EXERCICIS ANUALS ACABATS EL 31 DE DESEMBRE DE 2021 I 2020
(Xifres expressades en euros)

B) Estat total de canvis en el patrimoni net

	Notes de la Memòria	Capital escripturat	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Altres aportacions socis	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	Total
SALDO, FINAL DE L'ANY 2019		1.006.398,51	9.422.186,84	(-10.896.723,41)	39.370.126,40	(-4.132.832,73)	13.910.857,08	48.680.012,69
Ajustaments per canvis de criteri		-	-	-	-	-	-	-
Ajustaments per errors		-	(-11.745,34)	-	-	-	-	(-11.745,34)
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2020		1.006.398,51	9.410.441,50	(-10.896.723,41)	39.370.126,40	(-4.132.832,73)	13.910.857,08	48.668.267,35
Total ingressos i despeses reconeguts		-	-	-	-	(-7.563.907,47)	(-1.821.560,53)	(-9.385.468,00)
Operacions amb socis o propietaris:		-	-	-	-	-	-	-
Altres operacions amb socis o propietaris	11.3	-	-	-	1.000.000,00	-	-	1.000.000,00
Aplicació de resultats		-	-	(-4.132.832,73)	-	4.132.832,73	-	-
SALDO, FINAL DE L'ANY 2020		1.006.398,51	9.410.441,50	(-15.029.556,14)	40.370.126,40	(-7.563.907,47)	12.089.296,55	40.282.799,35
Ajustaments per canvis de criteri		-	-	-	-	-	-	-
Ajustaments per errors		-	11.745,34	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2021		1.006.398,51	9.422.186,84	(-15.029.556,14)	40.370.126,40	(-7.563.907,47)	12.089.296,55	40.294.544,69
Total ingressos i despeses reconeguts		-	-	-	-	(-2.653.994,31)	(-74.687,63)	(-2.728.681,94)
Operacions amb socis o propietaris:		-	-	-	-	-	-	-
Altres operacions amb socis o propietaris	11.3	-	-	-	2.146.570,69	-	-	2.146.570,69
Aplicació de resultats		-	-	(-7.563.907,47)	-	7.563.907,47	-	-
SALDO, FINAL DE L'ANY 2021		1.006.398,51	9.422.186,84	(-22.593.463,61)	42.516.697,09	(-2.653.994,31)	12.014.608,92	39.712.433,44

Les Notes descrites en la Memòria adjunta formen part integrant de l'Estat Abreujat de Canvis en el Patrimoni Net dels exercicis anuals acabats el 31 de desembre de 2021 i 2020

MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2021

La present memòria es formula amb l'objecte de completar, ampliar i comentar la informació inclosa en el balanç, en el compte de pèrdues i guanys i en l'estat de canvis en el patrimoni net, tots ells abreujats.



1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

1.1. Constitució, objecte i domicili social

GRAMEPARK, S.A. (en endavant la Societat o Gramepark, indistintament), va ser constituïda per temps indefinit el 31 de maig de 1988 com a societat anònima.

Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona tom 9998, llibre 9107, secció 2ª, foli 037, fulla núm.115944, inscripció 1ª, amb el NIF. A58587429.

El seu domicili social es troba a la Plaça de la Vila, número 1 de Santa Coloma de Gramenet. L'exercici econòmic de la Societat coincideix amb l'any natural.

El seu objecte social consisteix en:

- Promoció de la construcció de locals i edificis i condicionament d'espais, així com la seva explotació i administració directa o indirecta, destinats al estacionament de tot tipus de vehicles, en relació a totes aquelles concessions que li pugui atorgar l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.
- Millora de la circulació urbana mitjançant instruments de control de l'aparcament i del trànsit de vehicles.
- Elaboració d'estudis i projectes relacionats amb el seu objecte social.
- Gestió urbanística i d'obres, així com la realització de qualsevol estudi, treball o projecte encaminat a desenvolupar processos urbanístics.
- La promoció i construcció, rehabilitació, manteniment i conservació, per compte pròpia o de tercers, de tota classe d'edificis.
- L'administració, tinença, explotació, arrendament, actiu o passiu, i venda de tota classe d'immobles.
- Qualsevol altra tasca que l'Ajuntament li pugui encomanar.

Així mateix, i d'acord amb l'article 1 dels seus estatuts, la Societat actuarà com a mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i dels ens que en depenen, als efectes del que preveu la Llei de contractes del sector públic.

La Societat no forma part de cap grup de societats d'acord amb el que estableix l'article 42 del Codi de Comerç. El seu accionista únic és l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb el qual es mantenen saldos deutors i creditors i s'efectuen transaccions significatives (vegeu Nota 16.1).

1.2. Òrgans de govern de la Societat

L'òrgan superior de la Societat és la Junta General d'Accionistes, representada pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

A la data de formulació dels comptes anuals, el Consell d'Administració de la Societat està representat per 11 membres, la composició del qual es mostra a continuació:

Nom	Càrrec	Representació
Esteve Serrano Ortin	President	1er Tinent d'alcaldeessa executiva de l'Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat (Grup Municipal PSC)
Ana Belén Moreno Jorge	Vice-Presidenta	4a Tinent d'alcaldeessa, Subàrea d'Espai Públic i Medi Ambient (Grup Municipal PSC)
Fernando Hernández Baena	Conseller Delegat	Gerent Municipal
Ana Muñoz Martínez	Consellera delegada	Directora d'Economia i Finances
Rosina Vinyes Ballbé	Vocal	Assessora de l'alcaldeessa en Urbanisme, Habitatge i Espai Públic
Toni Atienza Martínez	Vocal	Regidor Grup municipal PSC
Toni Suárez Pizarro	Vocal	Regidor Grup municipal PSC
Bàrbara Ferrer Escobar	Vocal	Regidor Grup municipal PSC
Salvador Tovar Funes	Vocal	Regidor Grup municipal Ciutadans
Jesús Sánchez Téllez	Vocal	Regidor Grup municipal En Comú Podem
Samuel Núñez Amela	Vocal	Regidor Grup municipal ERC

El passat 29 de novembre de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, actuant en l'exercici de les seves funcions com a Junta General de la Societat, amb caràcter extraordinari i urgent, va adoptar per majoria la renúncia del Sr. Álvaro Rodilla García com a membre del Consell d'Administració i el nomenament, per ocupar aquesta vacant, de la Sra. Bàrbara Ferrer Escobar la qual va ser acceptat el 30 de novembre de 2021.

1.3. Moneda de presentació

La moneda de presentació d'aquests comptes anuals és l'euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1. Imatge fidel

Els comptes anuals abreujats han estat elaborats a partir dels registres comptables de la Societat, d'acord amb els principis i criteris comptables generalment acceptats, havent-ne aplicat les disposicions legals vigents de caràcter comptable establertes pel Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capital, el Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, les Normes d'Adaptació del Pla General de Comptabilitat d'empreses immobiliàries, aprovat per l'Ordre de 28 de desembre de 1994, en tot allò que no contradigui al PGC 2007, i per l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, a l'objecte de mostrar, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat, dels resultats de les seves operacions i dels canvis en el patrimoni net corresponents a l'exercici 2021.

Els comptes anuals de l'exercici 2021 es formulen atenent a les modificacions previstes en el Reial Decret 602/2016, de 2 de desembre, pel que es modifica el Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, i que entre d'altres aspectes, així com les recentment aprovades pel Reial Decret 1/2021, de 12 de gener, pel qual es modifiquen les normes de registre i valoració 9ª, 10ª i 14ª, relatives a Instruments financers, Existències i Ingressos per vendes i prestacions de serveis, respectivament, del Pla General de comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre.

D'acord aquestes modificacions, la Societat ha procedit a l'anàlisi dels efectes que en els seus comptes anuals se'n puguin derivar.

a) Instruments financers

- Actius financers: inclouen dipòsits i fiances constituïdes, crèdits comercials procedents dels ingressos per vendes i prestacions de serveis efectuades per la Societat. L'aplicació de les normes de registre i valoració introduïdes pel Reial Decret 1/2021 únicament han comportat canvis en la denominació de les categories de la classificació d'aquests saldos, que fins el tancament de l'exercici 2020 es mantenien en la categoria de préstecs i partides a cobrar i que amb efectes 1 de gener de 2021, passen a classificar-se com a actius financers a cost amortitzat, mantenint-se estable el seu criteri de valoració, a cost amortitzat.



- Passius financers: inclouen dèbits per operacions comercials, partides a pagar per operacions no comercials i fiances rebudes que, fins a tancament de l'exercici 2020, es classificaven com a dèbits i partides a pagar, valorant-se a cost amortitzat; amb efectes a 1 de gener de 2021 es classifiquen com a passius financers a cost amortitzat, mantenint-se el seu criteri de valoració.

b) Existències

Si bé la Societat manté comptes d'existències, aquests no presenten modificacions un cop aplicat el Reial Decret 1/2021 en les normes de registre i valoració de les existències.

c) Ingressos per vendes i prestacions de serveis

El criteri de reconeixement dels ingressos pels serveis que presta la Societat no s'ha vist modificat per l'aplicació de canvis introduïts pel Reial Decret 1/2021 en les normes de registre i valoració dels ingressos per vendes i prestacions de serveis.

Els comptes anuals de la Societat de l'exercici 2021 han estat formulats pel Consell d'Administració de la Societat i es sotmetran a la seva aprovació per la Junta General d'Accionistes, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

2.2. Principis comptables

En la preparació dels comptes anuals s'han seguit els criteris descrits en la Nota 4 sobre Normes de registre i valoració, havent-ne aplicat tots els principis comptables obligatoris que poguessin tenir un efecte significatiu sobre els mateixos.

2.3. Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

Els comptes anuals requereixen i inclouen l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de judicis, estimacions i hipòtesis en el procés d'aplicació de les polítiques comptables de la Societat realitzades pels Administradors de la Societat, per valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren enregistrats.

Un resum de les mateixes corresponen als següents conceptes:

- Les pèrdues per deteriorament de les existències derivades del valor obtingut principalment per les valoracions immobiliàries efectuades per experts independents o altres referències disponibles (vegeu Nota 4.7).
- La vida útil dels actius materials i intangibles, i les inversions immobiliàries i les pèrdues per deteriorament (notes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4)
- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius indeterminats o contingents (nota 4.8).

Si bé les estimacions s'han realitzat en base a la millor informació disponible al tancament de l'exercici 2021, és possible que fets que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les en els propers exercicis, el que es faria de manera prospectiva, i reconeixent els canvis de l'estimació en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

Els Administradors han preparat els comptes anuals sota el principi d'empresa en funcionament. La Societat compta amb el suport econòmic i financer del seu accionista únic, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

Addicionalment, en la valoració dels aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa, cal tenir en compte la situació actual del Covid-19 així com els seus possibles efectes en l'economia en general i en la Societat en particular, considerant que no existeix un risc significatiu per a fer dubtar de la continuïtat de la seva activitat.

En aquest sentit, indicar que la pandèmia del coronavirus ha seguit tenint un impacte significatiu a l'activitat de la Societat durant l'exercici 2021. La xifra de negocis de 2021, mostra una recuperació important dels valors d'ingressos de mercat, però és inferior a la de 2019, bàsicament per la reducció de les vendes que es produïen fins aquell exercici i per l'activitat encara inferior en els aparcaments de rotació, estacionament regulat en superfície i l'actuació de retirada de vehicles de la via pública.

La reducció de les vendes i ingressos per prestacions de serveis, respecte les realitzades l'exercici 2019 i respecte les previsions pressupostades pel 2021 (més moderades) es poden explicar pels efectes econòmics de la pandèmia de la COVID19 i les diverses fases que encara ha mostrat la mateixa durant l'exercici.

També cal considerar les diferents moratòries dels habitatges de lloguer del parc públic i social de Gramepark amb una incidència important en la tresoreria de l'empresa i en la classificació dels deutes que produeixen, i que caldrà veure les possibilitats de pagament futures de les persones llogateres d'aquests parc social que gestiona l'empresa municipal. D'igual manera es van ajustar els preus de lloguer dels establiments de restauració afectats directament per la pandèmia i amb l'impacte corresponent al compte de pèrdues i guanys de Gramepak.

D'altra banda, l'empresa ha gestionat els seus serveis essencials amb les mesures implantades de prevenció de riscos per la pandèmia, amb teletreball en els llocs de treball en que era possible, i mantenint totes les persones al servei de l'empresa, i les contractacions de serveis com per exemple els de "pobresa energètica" i els de la gestió dels aparcaments. En la gestió dels ajuts del lloguer i altres gestions de l'Oficina Local d'Habitatge, ha calgut mantenir les contractacions temporals per tal de poder oferir el servei necessari a la ciutat i en consonància amb la dimensió d'altres OLH de l'entorn metropolità, i en especial per l'esforç d'ajuts en època de pandèmia.



Pel que fa a les despeses, s'han seguit mantenint els esforços de material per pal·liar els efectes de la Covid tals com mascaretes, gels, tests en alguns supòsits, etc. També s'ha reforçat la gestió de l'entrada de l'Oficina Local d'habitatge i d'algun aparcament, per evitar riscos de gestió que pogués produir es efectes de la pandèmia.

2.4. Comparació de la informació

Els comptes anuals dels exercicis 2021 i 2020 s'han formulat mitjançant la aplicació de criteris uniformes de valoració, agrupació i classificació, de manera que la informació que es presenta és homogènia i comparable.

2.5. Canvis de criteris i/o correcció d'errors

Durant l'exercici 2021 no s'han produït errors significatius o canvis de criteris que requereixen, d'acord amb el que preveu la norma de valoració 22ena del PGC, la re expressió de les xifres corresponent a l'exercici anterior.

3. APLICACIÓ DE RESULTATS

La proposta de distribució del resultat, formulada pel Consell d'Administració i pendent d'aprovació per la Junta General d'Accionistes, és la següent:

<u>Base de repartiment</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat de l'exercici	<u>(-) 2.653.994,31</u>	<u>(-)7.563.907,47</u>
<u>Aplicació</u>		
A resultats negatius d'exercicis anteriors	<u>(-) 2.653.994,31</u>	<u>(-) 7.563.907,47</u>
	<u>(-) 2.653.994,31</u>	<u>(-)7.563.907,47</u>

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per la Societat en la elaboració dels comptes anuals, d'acord amb les establertes en el Pla General de Comptabilitat, són les següents:

4.1. Immobilitzat intangible

L'immobilitzat intangible es valora pel seu cost d'adquisició minorat per l'amortització acumulada i qualsevol pèrdua pel deteriorament del seu valor.

Es presenta en el balanç pel seu valor de cost minorat en l'import de les amortitzacions i correccions valoratives per deteriorament acumulades, si n'hi hagués.

El valor net comptable dels actius intangibles és revisat, al menys al final de l'exercici, pel possible deteriorament del seu valor quan certs esdeveniments o canvis indiquen que el valor net comptable pogués no ser recuperable, d'acord amb allò que s'indica a la nota 4.4 d'aquesta memòria.

Els principals conceptes inclosos en aquest epígraf són els següents:

a) Aplicacions informàtiques

Inclouen els costos d'adquisició i millora incorreguts per a l'adquisició d'aplicacions informàtiques utilitzades per a la gestió diària de la Societat.

S'amortitzen linealment en un període de tres anys des de la seva posada en funcionament.

Les despeses de manteniment associades als mateixos són enregistrades directament al compte de pèrdues i guanys.

b) Concessions administratives

L'Ajuntament encarrega a la Societat diverses actuacions per a la construcció i posterior explotació d'aparcaments públics, incorporant en el mateix acord l'adscripció dels terrenys municipals inclosos en els projectes i amb l'objecte que procedeixi durant el període de concessió (50 anys) a la gestió de les places d'aparcament.

La seva explotació pot efectuar-se mitjançant les següents modalitats:

- En règim de rotació horària.
- En règim de lloguer a tercers.
- En règim de cessió d'ús a tercers.

S'enregistren en aquesta partida els costos associats a la construcció dels aparcaments, amortitzant-se d'acord amb el període de concessió previst.



En el cas que l'exploració s'efectuï mitjançant la cessió de l'ús a tercers, es procedeix a reclassificar a l'epígraf d'existències el cost de construcció de les places destinades a aquest ús. Un cop formalitzat el contracte amb el tercer es dona de baixa, enregistrant-se el corresponent ingrés.

4.2. Immobilitzat material

Els elements integrants de l'immobilitzat material figuren valorats pel seu cost d'adquisició, net de la seva corresponent amortització acumulada i de les pèrdues per deteriorament que hagin experimentat.

El cost d'adquisició inclou els costos necessaris incorreguts fins la posada en condicions de funcionament dels béns. No s'inclouen despeses financeres.

Els costos que no presenten una ampliació de la vida útil i les despeses de manteniment es carreguen directament al compte de pèrdues i guanys. Els costos d'ampliació, modernització o millora que donen lloc a una major durada dels béns són objecte de capitalització com a més cost dels mateixos.

L'immobilitzat material és objecte d'amortització calculada mitjançant l'aplicació del mètode lineal, en funció de la vida útil estimada dels diferents béns:

	Anys de vida útil estimada
Construccions	50
Altres instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips informàtics	4
Elements de transport	5

El valor net comptable dels immobilitzats materials és revisat, al menys al final de l'exercici, pel possible deteriorament del seu valor quan certs esdeveniments o canvis indiquen que el valor net comptable pogués no ser recuperable, d'acord amb allò que s'indica a la nota 4.4 d'aquesta memòria.

4.3. Inversions immobiliàries

Inclouen el valor dels terrenys, edificis i altres construccions propietat de la Societat per a explotar-los en règim de lloguer.

Els criteris aplicats per a la seva valoració, amortització i aplicació, si s'escau, de les correccions valoratives pertinents, es corresponen amb els indicats per als elements de l'immobilitzat material.

4.4. Deteriorament de valor de l'immobilitzat material, intangible i d'inversions immobiliàries

El valor net comptable dels elements que integren l'immobilitzat és minorat per qualsevol pèrdua per deteriorament del seu valor, quan es produeixen certs esdeveniments o canvis que puguin indicar que aquest valor net comptable excedeix de l'import recuperable estimat.

Per a la realització de la seva activitat, la Societat utilitza actius no generadors de fluxos d'efectiu. Tal i com es descriu a l'Ordre EHA/733/2020, de 25 de març, mitjançant la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, els actius no generadors de fluxos d'efectiu són aquells que s'utilitzen no amb objecte d'obtenir un benefici per rendiment econòmic, sinó per a l'obtenció de fluxos econòmics socials que beneficien a la col·lectivitat mitjançant el potencial servei o utilitat pública, a canvi d'un preu fixat directa o indirectament per l'Administració pública com a conseqüència del caràcter estratègic o d'utilitat pública de l'activitat que desenvolupa.

Són considerats actius no generadors de fluxos d'efectiu:

- Els béns adscrits per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.
- Les inversions immobiliàries destinades al lloguer i que corresponen a habitatge, places d'apartament i locals.

Al tancament de l'exercici, la Societat avalua el deteriorament del valor dels diferents actius no generadors de fluxos d'efectiu, estimant el valor recuperable d'aquests actius, que és el major entre el seu valor raonable i el seu valor en ús, avaluat aquest últim per referència al seu potencial de servei i determinat mitjançant el seu cost de reposició depreciat. Si el valor recuperable és inferior al valor net comptable es dotarà la corresponent provisió per deteriorament de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys.

En cas de la resta d'immobilitzat, a la data de tancament, la Societat revisa els imports en llibres per a determinar si existeixen indicis que aquests actius hagin sofert una pèrdua per deteriorament de valor. Si existeix qualsevol indicati, l'import recuperable de l'actiu es calcula amb l'objecte de determinar l'abast de la pèrdua per deteriorament de valor. L'import recuperable és el major valor entre el valor raonable menys el cost de la venda i el valor en ús. Si s'estima que l'import recuperable d'un actiu és inferior al seu import en llibres, es reconeix una pèrdua per deteriorament amb càrrec al compte de pèrdues i guanys.

La reversió de la pèrdua per deteriorament del valor es registra amb abonament al compte de pèrdues i guanys. No obstant, la reversió de la pèrdua no pot augmentar el valor comptable de l'actiu per sobre del valor comptable que hagués tingut, net d'amortitzacions, si no s'hagués registrat el deteriorament. En tot cas, s'han de considerar de naturalesa irreversible les correccions valoratives per deteriorament dels elements en la part en què aquests hagin estat subvencionats.



4.5. Arrendaments

Els arrendaments es classifiquen com arrendaments financers sempre que de les condicions dels mateixos se'n dedueixi que es transfereixen a l'arrendatari substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte del contracte. La resta d'arrendaments es classifiquen com arrendaments operatius.

A 31 de desembre de 2021, la totalitat dels arrendaments de la Societat són considerats operatius.

Es classifiquen en aquesta categoria quan s'ha acordat l'ús d'un actiu durant un període determinat, a canvi de percebre un import únic o una sèrie de pagaments o cobraments futurs. En aquests sentit, els ingressos i les despeses derivats dels acords d'arrendament operatiu s'imputen al compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es meritin.

Es consideren arrendaments operatius aquells contractes de lloguer amb tercers en els què la Societat, actuant com arrendatari, lloga actius immobiliaris de la seva propietat (habitatges i/o locals) per un preu i període determinat. El cost d'aquest actiu figura enregistrat a l'epígraf d'inversions immobiliàries.

La Societat no té formalitzats contractes d'arrendament en que actuï com arrendatari.

4.6. Actius financers i passius financers

Els instruments es classifiquen en el moment del seu reconeixement inicial com un actiu financer, un passiu financer, o un instrument de patrimoni, de conformitat amb el fons econòmic de l'acord contractual i amb les definicions d'actiu financer, passiu financer o d'instrument de patrimoni.

a) Actius financers a cost amortitzat

Composen aquesta categoria els crèdits per operacions comercials i crèdits per operacions no comercials amb cobraments fixos o determinables que no cotitzen en un mercat actiu, diferents d'aquells classificats en altres categories d'actius financers.

Els actius classificats en aquesta categoria es valoren inicialment pel seu valor raonable, que equival al preu de la transacció, és a dir, al valor raonable de la contraprestació rebuda més tots els costos directament atribuïbles.

Posteriorment es valoren a cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant, quan el seu venciment és inferior a un any, no tenen un tipus d'interès contractual i s'esperen rebre en el curt termini, es valoren pel seu valor nominal.

La Societat registra les oportunes correccions valoratives per deteriorament de préstecs i partides a cobrar quan s'ha produït una reducció o retràs en els fluxos d'efectiu futurs, motivats per la insolvència del deutor.

b) Baixes d'actius financers

Els actius financers es donen de baixa comptable quan els drets a rebre fluxos d'efectiu relacionat amb els mateixos han vençut o s'han transferit i la Societat ha traspassat substancialment els riscos i beneficis derivats de la seva titularitat.

c) Passius financers a cost amortitzat

Es classifiquen en aquesta categoria tots aquells dèbits i partides a pagar que té la Societat i que s'han originat conseqüència d'operacions comercials del tràfic normal de l'empresa, o també aquells que sense tenir origen comercial, no poden ser considerats com instruments financers derivats.

La Societat no té passius financers derivats.

Es valoren inicialment pel seu valor raonable, que equival al preu de la transacció, és a dir, al valor raonable de la contraprestació rebuda més tots els costos directament atribuïbles.

Posteriorment es valoren a cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu.

d) Baixa de passius financers

Els passius financers es donen de baixa quan s'extingeixen les obligacions per les quals es van originar.



4.7. Existències

S'inclouen en l'epígraf d'existències el preu d'adquisició o cost de producció de:

- Solars.
- Promocions d'habitatges (en curs i/o acabades).
- Aparcaments destinats a la venda (cessió d'ús a tercers).

El preu d'adquisició es correspon amb el consignat en la factura o escriptura més totes les despeses addicionals. Es correspon bàsicament amb el preu pagat per a compra de sòl a tercers.

El cost de producció de les promocions i dels aparcaments, s'obté d'afegir al preu d'adquisició del solar, altres costos directament imputables. També s'inclouen la part que raonablement correspongui dels costos indirectament imputables als actius de que es tracti en la mesura que els costos corresponguin al període de construcció i siguin necessaris per a la posada en condicions d'utilització o venda.

Així mateix, s'inclouran les despeses financeres que s'hagin meritat abans de la posada en condicions de funcionament, per aquelles existències que necessitin un període de temps superior a un any per estar en condicions de ser venudes.

L'activació a comptes d'existències dels costos indirectes així com de la despesa financera, s'enregistren amb abonament als comptes de "Variació d'existències" i "Ingressos financers" respectivament.

Els costos directes i/o indirectes que conformen el cost de producció són principalment:

- Cost del solar.
- Despeses de redacció de projectes.
- Llicències administratives.
- Direcció tècnica i/o facultativa.
- Costos d'execució d'obra.
- Despeses jurídiques i impostos.
- Costos indirectes del personal tècnic de la societat per a la redacció de projectes, direcció i control d'obra.
- Despeses financeres.

Com a criteri general, per a determinar l'import de les correccions valoratives per deteriorament de les existències, es procedeix a comparar el valor net comptable amb el valor net realitzable, entès aquest últim, com el valor de mercat proporcionat per les valoracions d'experts independents o altres referències disponibles (preus de mòduls, compromisos de venda, transaccions similars, etc.).

Al tancament de cada exercici, la Societat avalua el deteriorament de valor dels diferents elements, reconeixent, en el seu cas, una pèrdua per deteriorament de valor o la seva reversió amb contrapartida al compte de pèrdues i guanys. En tot cas, s'ha de considerar de naturalesa irreversible les correccions valoratives per deteriorament d'elements en la part en què aquests hagin estat subvencionats.

4.8. Provisions i passius contingents

La Societat en la formulació dels seus comptes anuals diferencia entre:

- Provisions: Saldos creditors que cobreixen obligacions actuals derivades de successos passats, i que per a la seva cancel·lació és probable que s'origini una sortida de recursos, però que resulten indeterminats pel que respecte al seu import i/o moment de cancel·lació.
- Passius contingents: Obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, que per a la seva materialització futura resta condicionada a que succeeixi, o no, un o més successos futurs independents de la voluntat de la Societat.

Els comptes anuals recullen totes les provisions respecte les quals s'estima que la probabilitat que es tingui que atendre a la obligació és superior al contrari. Les provisions s'enregistren pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir l'obligació, registrant-se els ajustaments que sorgeixin per a l'actualització d'aquestes provisions com una despesa financera a mesura que es vagi meritant.

Els passius contingents no es reconeixen en els comptes anuals, sinó que s'informa sobre els mateixos en les notes de la memòria, en la mesura que no s'hagin considerat com a remots.



4.9. Subvencions, donacions i llegats rebuts

a) Subvencions de capital

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables s'enregistren inicialment com ingressos directament imputats al Patrimoni net i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys sobre una base sistemàtica, de forma correlacionada amb les inversions o les promocions que són objecte de finançament.

Figuren valorades pel valor raonable que es correspon a l'import concedit. Corresponen generalment, a subvencions atorgades per Administracions públiques (local, autonòmica, estatal i/o internacional) per a finançar part de cost de determinades promocions, així com a les cessions gratuïtes de terrenys efectuades per l'Ajuntament de Santa Coloma sobre les quals s'han d'efectuar les diferents promocions encarregades a la Societat.

b) Subvencions d'exploració

Les subvencions a l'exploració rebudes d'administracions públiques s'enregistren per l'import atorgat, d'acord amb el principi de meritament, i correlacionades amb la despesa que financen.

c) Transferències de l'Ajuntament per al finançament de dèficits d'exploració

Tenen per objecte finançar el dèficit d'exploració de les següents activitats realitzades per part de Gramepark:

- La gestió del servei de grua municipal.
- L'arrendament d'habitatges i locals.
- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge.

Les transferències atorgades per l'Ajuntament són de caràcter finalista i tenen la naturalesa de no reintegrables.

L'import de les mateixes es determina prenent en consideració els dèficits previstos de les diferents activitats, que s'inclouen en el pressupost que amb caràcter anual formula la Societat, i que posteriorment és aprovat per l'Ajuntament. En cas que, un cop realitzat el tancament de l'exercici, el dèficit real sigui superior o inferior a l'inicialment previst, la Junta de Govern Local aprova, en l'exercici següent al del tancament, les transferències addicionals necessàries per al seu finançament o el reintegrament de les mateixes, respectivament.

D'acord amb allò que disposa l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, i atenent a la finalitat d'interès públic o general per la qual han estat concedides, aquestes transferències (tant les que financen els dèficits previstos inicialment com les que corresponen a aportacions addicionals per a cobrir els dèficits reals de les activitats) s'enregistren amb abonament al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què la Junta de Govern Local les aprova i reconeix les obligacions derivades amb càrrec al pressupost de despeses de la Corporació municipal.

Tanmateix, en cas que la Junta de Govern Local acordi el reintegrament a l'Ajuntament de l'excés d'aportacions atorgades a la Societat per a cobrir els dèficits reals de les activitats, l'import corresponent es reconeix amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què aquest òrgan de govern municipal ha autoritzat l'operació.

4.10. Impost sobre beneficis

Es calcula en funció del resultat abans d'impostos de l'exercici, considerant les diferències existents entre el resultat comptable i el resultat final (base imposable de l'impost), i distingint en aquestes el seu caràcter de permanents o temporànies a efectes de determinar la despesa per Impost sobre Societats reportat en l'exercici.

Les diferències entre l'Impost sobre Societats a pagar i la despesa per aquest impost s'enregistren com actius o passius per impost diferit.

Atenent al principi de prudència no s'enregistren els eventuais crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives pendents de compensar, ni els incentius fiscals pendents d'aplicació.

La Societat gaudeix de la bonificació del 99% de la quota resultant de la liquidació de l'impost, prevista a l'article 34 de la Llei de l'Impost sobre Societats, atès que les rendes obtingudes provenen d'activitats derivades dels serveis previstos a l'article 25.2 del Text Refós de Bases de règim local.

4.11. Ingressos i despeses

a) Criteri general

S'enregistren atenent al principi de meritament i al de correlació entre ingressos i despeses, independentment del moment en què es produeixi la corrent monetària derivada del cobrament o pagament dels mateixos.



b) **Ingressos per vendes d'actius immobiliaris o cessió d'ús de places d'aparcament.**

D'acord amb el que estableix la norma catorzena de registre i valoració del Pla General de Comptabilitat, la Societat enregistra els ingressos per vendes quan, entre d'altres condicions, s'hagin transmès al comprador la totalitat dels riscos i beneficis significatius inherents a la propietat dels béns, amb independència de la seva transmissió jurídica.

En aquest sentit, la consulta nº 8 del *Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas*, número 74, de juny de 2008, estableix que la citada transmissió de riscos i beneficis significatius, en el cas d'immobles en fase de construcció, es considera produït, amb caràcter general, quan:

- L'immoble es troba pràcticament finalitzat, és a dir, existeix el certificat d'obra, i,
- s'hagi atorgat escriptura pública de compra-venda (o en el seu defecte, s'hagi realitzat algun acte de posada a disposició de l'immoble al comprador, tal com l'entrega de claus).

En el cas de venda de places d'aparcament (cessió d'ús), l'operació es realitza mitjançant la formalització de contractes amb tercers en el que la Societat transmet a la part interessada el seu dret individualitzat i exclusiu d'ús de la plaça d'aparcament, moment en que es dona de baixa d'existències i s'enregistra el corresponent ingrés.

c) **Ingressos per lloguer de propietats immobiliàries i/o aparcaments**

S'enregistren en el moment en que es produeix la prestació del servei, d'acord amb la periodicitat establerta en el contracte pertinent.

L'import enregistrat coincideix amb el valor raonable que no és res més que el preu de la transacció.

4.12. Parts vinculades

Les transaccions amb parts vinculades es realitzen a valor de mercat.

D'acord amb el que estableix la norma d'elaboració 13^a del Pla General de comptabilitat, a efectes de presentació dels comptes anuals s'entén que una societat forma part d'un grup quan totes dues estiguin vinculades per una relació de control, directa o indirecta, anàloga a la prevista a l'article 42 del Codi de Comerç quan les empreses estiguin controlades per qualsevol mitja per una o diverses persones físiques o jurídiques, que actuïn conjuntament o estiguin sota direcció única.

En conseqüència, els saldos mantinguts amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, accionista únic de la Societat, es presenten en els epígrafs d'empreses del grup, multigrup i associades, previstos en els comptes anuals.

D'altra banda, es consideren igualment parts vinculades els administradors i el personal d'alta direcció de la Societat. Es considera personal d'alta direcció aquell que ocupa la gerència de la Societat, atès a la capacitat per prendre decisions operatives i proposar d'altres de caràcter estratègic a l'òrgan d'Administració pertinent.

4.13. Actius i passius corrents i no corrents

Com a criteri general, en el balanç adjunt es classifiquen com a corrents els actius i els deutes amb tercers amb venciment igual o inferior a l'any, i com a no corrent si el seu venciment supera aquest període.

Els préstecs hipotecaris subrogables es classificaran com a corrents o no corrents, en funció del termini previst per a la seva subrogació o cancel·lació, sempre que es pugui preveure de forma fiable. Altrament, són classificats d'acord amb les venciments contractuals considerats si el venciment de les quotes dels esmentats préstecs sigui inferior o superior a l'any.



5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

5.1. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

Cost	Concessions administratives	Aplicacions informàtiques, patents i marques	Altres immobilitzats intangibles	Total
A 1 de gener de 2020	4.853.641,03	169.869,11	14.706,10	5.038.216,24
Altes	-	363,50	-	363,50
Traspassos	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	4.853.641,03	170.232,61	14.706,10	5.038.579,74
Altes	-	497,65	-	497,65
Traspassos/Baixes	-	-	(-)14.706,10	(-)14.706,10
A 31 de desembre de 2021	4.853.641,03	170.730,26	-	5.024.371,29
<u>Amortització acumulada</u>				
A 1 de gener de 2020	1.520.574,61	135.302,37	-	1.655.876,98
Dotacions	97.065,90	16.391,90	-	113.457,80
A 31 de desembre de 2020	1.617.640,51	151.694,27	-	1.769.334,78
Dotacions	97.065,80	12.393,20	-	109.459,00
A 31 de desembre de 2021	1.714.706,31	164.087,47	-	1.878.793,78
<u>Correccions de valor</u>				
	-	-	-	-
Valor Net a 31 de desembre de 2020	3.236.000,52	18.538,34	14.706,10	3.269.244,96
Valor Net a 31 de desembre de 2021	3.138.934,72	6.642,79	-	3.145.577,51

5.2. Concessions administratives

a) Composició del saldo

En aquest epígraf s'inclou, tal i com s'ha indicat anteriorment, els costos associats a la construcció o imports d'adscripció dels aparcaments explotats per la Societat, d'acord amb els encàrrecs rebuts de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, segons el següent detall:

Aparcament	Valor net a 31/12/2021	Valor net a 31/12/2020	Règim d'explotació	Número de places	Període explotació
Plaça de la Vila	223.260,99	234.710,27	Rotació il·loguer	73	1990 - 2040
Mercat del Fondo	666.756,48	683.852,80	Rotació il·loguer	56	1999 - 2059
Rambla Sant Sebastià	1.646.600,07	1.693.608,87	Rotació il·loguer	107	2006 - 2056
Aparcament Metro Beethoven	602.317,18	623.828,58	Rotació il·loguer	99	2010 - 2060
	<u>3.138.934,72</u>	<u>3.236.000,52</u>			

b) Actius afectes a garanties

Els aparcaments situats a la Rambla de Sant Sebastià i l'aparcament Metro-Beethoven actuen com a garantia hipotecària de les següents operacions d'endeutament (nota 9.2.2a):

	Nominal (*)	31/12/2021	31/12/2020
Préstec Unnim	1.595.200,00	577.155,44	728.784,19
Préstec Unnim	792.325,00	199.581,14	252.014,58
	2.387.525,00	776.736,58	980.798,77

(*) Correspon únicament a la responsabilitat hipotecària dels actius inclosos en aquest epígraf.

La resta d'actius inclosos en aquest epígraf són de lliure disposició.

c) Canvis en la forma d'explotació

Durant els exercicis 2021 i 2020 no s'han produït canvis en la forma d'explotació d'aquests aparcaments.

d) Assegurances

És política de la Societat contractar les pòlisses d'assegurances que s'estimin necessàries per a donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar.

e) Elements finançats amb subvencions, donacions i llegats rebuts

El detall de les subvencions rebudes de les diferents Administracions Públiques per a finançar part dels costos de construcció o adscripció dels aparcaments anteriors es detalla en la Nota 12.1.

5.3. Elements totalment amortitzats

El cost dels elements totalment amortitzats a 31 de desembre de 2021, que corresponen íntegrament a aplicacions informàtiques, totalitza la xifra de 135.701,10 euros (124.107,42 euros en l'exercici 2020).



6. IMMOBILITZAT MATERIAL

6.1. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

Cost	Instal·lacions tècniques i altre			Total
	Terrenys i construccions	immobilitzat material	Immobilitzat en curs	
A 1 de gener de 2020	1.764.475,49	1.970.134,64	1.985.167,61	5.719.777,74
Altes	-	26.910,54	1.041.935,62	1.068.846,16
Baixes	-	(-)10.678,87	(-)14.706,10	(-)25.384,97
Traspassos	-	-	-	-
Traspassos procedents d'existències	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	1.764.475,49	1.986.366,31	3.012.397,13	6.763.238,93
Altes	-	17.614,80	497.607,19	515.221,99
Baixes	-	-	-	-
Traspassos a Inmob.Immobiliari	(-)489.746,32	-	(-)3.495.657,88	(-)3.985.404,20
Traspassos procedents d'existències	125.445,11	-	-	125.445,11
A 31 de desembre de 2021	1.400.174,28	2.003.981,11	14.346,44	3.418.501,83
Amortització acumulada				
A 1 de gener de 2020	259.597,93	1.832.966,31	-	2.092.564,24
Dotacions	21.548,03	29.580,49	-	51.128,52
Retrocessions	-	(-)10.678,87	-	(-)10.678,87
A 31 de desembre de 2020	281.145,96	1.851.867,93	-	2.133.013,89
Dotacions	21.548,03	30.072,13	-	51.620,16
Baixes	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	302.693,99	1.881.940,06	-	2.184.634,05
Correccions de valor				
A 1 de gener de 2020	-	-	-	-
Dotacions	-	-	-	-
Reversions	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	-	-	-	-
Dotacions	26.040,11	-	-	26.040,11
Reversions	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	26.040,11	-	-	26.040,11
Valor net comptable a 31 desembre 2020	1.483.329,53	134.498,38	3.012.397,13	4.630.225,04
Valor net comptable a 31 desembre 2021	1.071.440,18	122.041,05	14.346,44	1.207.827,67

Les principals inversions realitzades durant els exercicis 2020 i 2021 responen a les certificacions d'obra rebudes durant aquests exercicis, en seguiment de l'obra iniciada l'exercici anterior, que dona compliment a l'encàrrec rebut de la Junta de Govern local de 10 d'abril de 2018, per tal de construir i posteriorment gestionar, habitatge dotacional públic per a gent gran a l'edifici situat entre els carrers Almogàvers i Laredo (antiga escola Miguel Hernández).

Al tancament de l'exercici 2021, atenent a que l'actuació es troba finalitzada, s'ha procedit a reclassificar el cost del terreny i de la construcció a l'epígraf "Inversions Immobiliàries" del balanç, doncs es preveu que en el proper exercici l'esmentat habitatge sigui gestionat mitjançant lloguer social.

6.2. Terrenys i construccions

a) Composició de saldo

La composició del cost d'adquisició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2021 i 2020 és la següent:

	2021		
	Terrenys	Construccions	Total
Oficina dipòsits grues	-	159.991,04	159.991,04
Oficines Gramepark, S.A. (Av. Generalitat, 110-114)	-	757.381,95	757.381,95
Places d'aparcament Front Fluvial Fase I F	357.356,18	-	357.356,18
Plaça de les Cultures, 3-6, Local 6	31.819,61	93.625,50	125.445,11
	389.175,79	1.010.998,49	1.400.174,28

	2020		
	Terrenys	Construccions	Total
Oficina dipòsits grues	-	159.991,04	159.991,04
Oficines Gramepark, S.A. (Av. Generalitat, 110-114)	-	757.381,95	757.381,95
Places d'aparcament Front Fluvial Fase I F	357.356,18	-	357.356,18
Finca c/ Almogàvers, nº 24-26 (Miguel Hernandez)	489.746,32	-	489.746,32
	847.102,50	917.372,99	1.764.475,49

b) Actius afectes a garanties

Els actius inclosos en aquest epígraf són de lliure disposició.

6.3. Elements totalment amortitzats

L'import dels elements totalment amortitzats que figuren al balanç a la data de tancament és el següent:

	2021	2020
Altres Instal·lacions	1.012.591,26	1.011.271,26
Mobiliari	454.144,49	387.541,65
Equips per a processos d'informació	178.421,46	169.817,96
Elements de transport	145.232,62	145.232,62
	1.790.389,83	1.713.863,49



6.4. Cobertura d'assegurances

Els capitals assegurats contra els risc de danys relatius a elements efectes a l'immobilitzat material cobreixen suficientment el valor net dels mateixos.

6.5. Elements finançats amb subvencions, donacions i llegats rebuts

El detall de les subvencions rebudes de les diferents Administracions Públiques per a finançar part dels costos de construcció o adscripció que figuren com a immobilitzat material es detalla en la Nota 12.1.

7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

7.1. Tipologia d'inversions efectuades, destinació i ocupació

El tipus d'actius immobiliaris propietat de la Societat corresponen a habitatges, places d'aparcament i locals ubicats, tots ells, al municipi de Santa Coloma de Gramenet.

Durant l'exercici 2021 i 2020, el conjunt d'inversions que es troben actualment en lloguer suposen aproximadament el 95% del cost total de l'epígraf d'inversions immobiliàries.

7.2. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

<u>Cost</u>	<u>Terrenys</u>	<u>Construccions</u>	<u>Total</u>
A 1 de gener de 2020	6.451.884,20	14.835.020,32	21.286.904,52
Traspassos d'existències (Nota 10.1)	159.034,57	359.760,20	518.794,77
A 31 de desembre de 2020	6.610.918,77	15.194.780,52	21.805.699,29
Traspassos de I.Material (nota 6.1)	489.746,32	3.495.657,88	3.985.404,20
Traspassos d'existències (Nota 10.1)	85.307,22	260.036,36	345.343,58
Baixes	-	(-)20.102,44	(-)20.102,44
A 31 de desembre de 2021	7.185.972,31	18.930.372,32	26.116.344,63
<u>Amortització acumulada</u>			
A 1 de gener de 2020	-	1.802.463,52	1.802.463,52
Dotacions	-	298.088,89	298.088,89
Reversions	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	-	2.100.552,41	2.100.552,41
Dotacions	-	305.284,08	305.284,08
Reversions	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	-	2.405.836,49	2.405.836,49
<u>Correccions de valor</u>			
A 1 de gener de 2020	-	-	-
Dotacions	-	-	-
Reversions	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	-	-	-
Dotacions	-	430.198,45	430.198,45
Reversions	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	-	430.198,45	430.198,45
Valor net comptable a 31 desembre 2020	6.610.918,77	13.094.228,11	19.705.146,88
Valor net comptable a 31 desembre 2021	7.185.972,31	16.094.337,38	23.280.309,69

7.3. Traspassos procedents de l'epígraf d'existències

Durant l'exercici 2021 han estat reclassificades les següents unitats immobiliàries que es detallen a continuació procedents de l'epígraf d'existències, en haver-se formalitzat els corresponents contractes d'arrendaments:



Promoció	Nº habitatges/ local	Terreny	Construcció	Total
Plaça de les Cultures, 3-6, Local 4	1	24.569,58	85.182,20	109.751,78
Plaça de les Cultures, 3-6, Local 5	1	27.389,04	92.530,26	119.919,30
C/ Pirineus, 32-34, 2n 4a_sòl	1	33.348,60	82.323,90	115.672,50
	3	85.307,22	260.036,36	345.343,58

La informació relativa a l'exercici anterior és la següent. Durant l'exercici 2020 van ser reclassificades les següents unitats immobiliàries que es detallen a continuació procedents de l'epígraf d'existències, en haver-se formalitzat els corresponents contractes d'arrendaments:

Promoció	Nº habitatges	Terreny	Construcció	Total
Cr. Pirineus, 32-34, 5è 4a (81,55m2)	1	30.217,54	74.594,60	104.812,14
Generalitat, 116, 4r 3a (3)_80,49m2	1	46.314,75	102.528,16	148.842,91
Generalitat, 122, 6è 1a (3)_74,89m2	1	43.092,45	95.394,88	138.487,33
Generalitat, 122,Bxs. 2a (3)_68,49m2	1	39.409,83	87.242,56	126.652,39
	4	159.034,57	359.760,20	518.794,77

Els traspassos han estat enregistrats amb efectes 31 de desembre de 2021 i 2020.

7.4. Inversions immobiliàries afectes a garanties

Les principals inversions realitzades així com l'import hipotecat de les mateixes (Nota 9.2.2.a), es detallen en el quadre resum que s'adjunta a l'Annex I d'aquest document.

7.5. Ingressos procedents d'aquestes inversions

Els ingressos generats en l'exercici 2021 per les inversions immobiliàries totalitzen la xifra de 807.051,46 euros (863.747,27 euros en l'exercici 2020).

7.6. Assegurances

És política de la Societat contractar les pòlisses d'assegurances que s'estimin necessàries per a donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar als elements de les inversions immobiliàries.

7.7. Elements finançats amb subvencions, donacions i llegats rebut

El detall de les subvencions rebudes de les diferents Administracions Públiques per a finançar part dels costos de construcció o adscripció que figuren com a inversions immobiliàries es detalla en la Nota 12.1.

8. ARRENDAMENTS

Tal i com s'indica a la Nota 4.5, la Societat té formalitzats contractes d'arrendament de lloguer i habitatges on actua com arrendadora.

Els terminis de renovació oscil·len entre els 5 i els 10 anys, en el cas que es tracti d'habitatges o locals respectivament. En el cas d'habitatges hi ha de durada indefinida i de renovació tàcita de reconducció. En ambdós casos, els preus es revisen anualment atenent a l'evolució de l'índex de garantia de competitivitat (IGC) o per l'índex nacional de preus al consum (IPC).

9. ACTIUS I PASSIUS FINANCERS

9.1. Actius financers

9.1.1. Categories d'actius financers

Tots els actius financers que figuren a l'actiu del balanç, diferents a la tresoreria i als saldos amb Administracions Públiques, es classifiquen sota la categoria d'"Actius financers a cost amortitzat".

9.1.2. Inversions financeres a llarg termini

a) Composició

El detall d'aquest epígraf al tancament dels exercicis 2021 i 2020 es mostra a continuació:

	2021	2020
Instrumentos de patrimoni	277,67	277,67
Altres actius financers	522.067,00	442.406,90
	522.344,67	442.684,57

b) Instrumentos de patrimoni

Recull, entre d'altres, el cost de la participació en el capital en la societat Live Energy, S.L. per valor de 451 euros, que representa un 15% del seu capital social i la qual es troba totalment provisionada atenent al Patrimoni net negatiu que es desprèn dels darrers comptes anuals que han estat dipositats en el Registre Mercantil de Barcelona corresponents a l'exercici 2016.



Fou constituïda el 10 de març de 2007 per temps indefinit amb domicili social al carrer Casanovas nº 17 de l'Hospitalet de Llobregat i té per objecte social la instal·lació i explotació de plantes d'energia fotovoltaica.

c) Altres actius financers

Recull bàsicament:

- El valor de les fiances dipositades per la Societat en garantia de l'execució de les diferents obres de les promocions encarregades per import de 267.220,64 euros (266.264,26 euros l'exercici 2020), així com l'import corresponen a cartes de gràcia derivades d'expropiacions per import de 373.371,83 euros totalment provisionat a 31 de desembre de 2021 (405.878,13 euros, l'exercici anterior).
- També inclou l'estimació de l'import de les rendes de lloguer dels immobles gestionats per Gramepark, S.A. que es preveu cobrar a partir de l'1 de gener de 2023, conseqüència de les diferents moratòries aprovades per la Presidència de la Societat i que ascendeix a 255.124,04 euros (176.142,64 euros, l'exercici anterior). L'import amb venciment durant l'exercici 2022 es troba classificat dins l'epígraf de "Clients per vendes i prestacions de serveis" per import de 126.702,15 euros.

Amb la finalitat de donar compliment al Reial Decret Llei 11/2020, pel que s'adopten mesures urgents complementàries en el àmbit social i econòmic per a fer front a la COVID 19, i atès que la Societat gestiona els contractes de lloguer que s'integren en la decisió de les mesures adoptades, la Presidència de la Societat va adoptar mitjançant Resolució 6/2020, de 22 d'abril, establir una moratòria en el pagament del lloguer de l'exercici 2020 als arrendataris persones físiques d'habitatges públics i locals comercials. L'esmentada moratòria en el pagament, inicialment establerta per un màxim de 4 mesos (abril-juliol), preveia que aquestes quotes no satisfetes durant aquest període serien ingressades de forma prorratejada durant els propers tres anys en els successius rebuts mensuals. Posteriorment, i mitjançant Resolucions de Presidència nº 13 i 16, s'ampliava la moratòria establerta inicialment en la resolució nº 6/2020, fins al 31 de gener de 2021.

Durant l'exercici 2021, el Govern de l'Estat ha aprovat diferents Reials Decret Llei, que prorroguen la moratòria en el pagament de les quotes corresponents a les rendes de lloguer. Com a conseqüència d'aquestes mesures, mitjançant resolució de Presidència nº 20/2021, es va decidir ampliar la moratòria per al pagament de les rendes de lloguer d'habitatge públic, fins al febrer de 2022.

9.1.3. Deutors comercials i altres comptes a cobrar

La seva composició és la següent:

	2021	2020
Clients per vendes i prestació de serveis	463.773,63	371.328,06
Clients, empreses del grup i associades (Nota 16.1)	343.801,30	60.364,95
Administracions públiques (Nota 13.2)	282.653,33	236.646,99
Altres deutors	32.437,22	36.019,10
	1.122.665,48	704.359,10

Clients per vendes i prestacions de serveis corresponen a saldos per operacions del tràfic normal de la Societat.

Les pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials registrades en el compte de pèrdues i guanys presenten el següent detall (veure Nota 14.6):

	2021	2020
Pèrdues de crèdits incobrables	-	-
Dotacions	21.679,58	17.479,98
Reversions	(-)1.552,96	(-)3.991,57
	20.126,62	13.488,41



9.1.4. Inversions financeres a curt termini

Aquest epígraf presenta el següent detall:

	2021	2020
Dipòsits efectuats a la Caixa General de Dipòsits	537.444,94	841.757,44
Fiances constituïdes a curt termini	2.913,86	2.913,86
	540.358,80	844.671,30

Els dipòsits efectuats a la Caixa General de Dipòsits corresponen a consignacions efectuades en concepte d'expropiacions sobre finques, ja sigui per no compareixença del tercer o derivats de preu just, i sobre les que ja es va prendre possessió per atendre les finalitats per a les quals van ser objecte d'expropiació.

9.2. Passius financers

9.2.1. Categories de passius financers

Tots els passius financers que figuren al passiu del balanç es classifiquen sota la categoria de "Passius financers a cost amortitzat".

9.2.2. Deutes amb entitats de crèdit

a) Naturalesa i característiques del deute

Per a dur a terme la seva activitat, la Societat formalitza les següents tipologies d'endeutament financer:

- Préstecs hipotecaris per a finançar promocions d'obra.
- Pòlisses de crèdit per a finançar desequilibris temporals entre la corrent de pagaments i cobraments.
- Crèdits per a l'adquisició de sòl.

Els tipus d'interès promig de l'endeutament financer formalitzat està referenciat a l'euribor, més un diferencial que oscil·la entre el 0,2% i el 5,35% segons el préstec.

El detall del deute pendent, classificat pels diferents tipus d'endeutament, és el següent:

	2021	2020
<i>Préstecs amb garantia hipotecària:</i>		
Immobilitzat intangible (Nota 5.2.b)	776.736,58	980.798,77
Inversions immobiliàries (Annex I)	9.351.874,19	10.235.923,16
Existències (Nota 10.3)	3.061.599,78	4.067.880,90
Interessos pendents de pagament	3.329,45	6.378,91
	13.193.540,00	15.290.981,74
<i>Deutes amb entitats de crèdit:</i>		
A llarg termini	12.058.142,63	13.953.603,68
A curt termini	1.135.397,37	1.337.378,06
	13.193.540,00	15.290.981,74

b) Classificació per venciments

Tal i com s'indica a la Nota 4.13, els préstecs hipotecaris subrogables es classificaran com a corrents o no corrents, en funció del termini previst per a la subrogació o cancel·lació, sempre que es pugui preveure de forma fiable. Altrament, són classificats d'acord amb els venciments contractuals considerant si els venciments de les quotes dels esmentats préstecs és inferior o superior a l'any.

Atenent a això, la classificació per venciments al 31 de desembre de 2021 s'ha efectuat d'acord amb els venciments contractuals.

	Venciment						Total
	Curt termini		Llarg termini				
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 i següents	
Préstecs amb garantia hipotecària	1.131.715,56	1.127.867,74	1.146.659,89	1.064.354,64	745.335,09	7.973.925,27	13.189.858,19
Interessos pendents de pagament	3.681,81	-	-	-	-	-	3.681,81
Deute classificat per venciments	1.135.397,37	1.127.867,74	1.146.659,89	1.064.354,64	745.335,09	7.973.925,27	13.193.540,00

La mateixa informació referida a l'exercici anterior és la següent:

	Venciment						Total
	Curt termini		Llarg termini				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 i següents	
Préstecs amb garantia hipotecària	1.330.646,79	1.349.073,40	1.190.287,74	1.193.989,91	1.101.405,95	9.118.846,68	15.284.250,47
Interessos pendents de pagament	6.731,27	-	-	-	-	-	6.731,27
Deute classificat per venciments	1.337.378,06	1.349.073,40	1.190.287,74	1.193.989,91	1.101.405,95	9.118.846,68	15.290.981,74



9.2.3. Altres deutes a llarg termini

Presenten la següent composició al tancament dels exercicis 2021 i 2020:

	2021	2020
<i>Deutes a llarg termini:</i>		
Fiances i dipòsits a llarg termini	191.710,02	196.975,94
	191.710,02	196.975,94

9.2.4. Altres deutes a curt termini

Presenten la següent composició al tancament dels exercicis 2021 i 2020:

	2021	2020
Operació formalitzada amb l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)	3.012.515,38	3.012.515,38
Altres deutes a curt termini	27.872,16	25.458,12
Deutes a curt termini transformable en subvencions (nota 16.1)	287.601,47	-
	3.327.989,01	3.037.973,50

a) Operació formalitzada amb l'Institut Metropolità del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)

El 17 d'octubre de 2014, la Societat i l'IMPSOL van formalitzar un contracte en el marc del programa de suport a les empreses municipals d'habitatge del Pla metropolità de suport als Ajuntaments, d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida, amb l'objecte de fixar les obligacions recíproques que havien de regular la futura adquisició per part de l'IMPSOL a Gramepark de les finques que en ell s'hi inclouen, en els termes i condicions en ell pactat.

Entre els acords que hi figuraven en el contracte, destacaven els següents:

- Determinar les obligacions d'ambdues entitats en la futura adquisició per part de l'IMPSOL de les següents finques, propietat de Gramepark:
 - Carrer Circumval·lació 85-87.
 - Carrer Circumval·lació 121-125.
 - Carrer Enric Granados, 13-15-19
 - Finques de l'àmbit de Front Fluvial, Tercera Fase.

El preu de l'adquisició futura de les finques es va fixar en un total de 2.870.006,90 euros (IVA inclòs), quedant pendent de pagament per part de l'IMPSOL, la quantitat de 121.000 euros (IVA inclòs).

- En el mateix conveni s'establia que Gramepark podia desistir en qualsevol moment de procedir a la venda dels esmentats actius a favor de l'IMPSOL. De no formalitzar-se definitivament l'operació de venda, la Societat hauria de retornar les quantitats abonades per l'IMPSOL, afegint-hi l'import que correspongui d'aplicar el tipus d'interès legal del diner, i addicionalment, un 2% anual sobre les quantitats abonades, en concepte dels perjudicis derivats d'interrompre l'operació.
- Posteriorment, el 25 d'octubre de 2016, les parts varen formalitzar un addenda al contracte signat el 17 d'octubre de 2014 amb l'objecte d'incloure 17 noves finques de l'àmbit Front Fluvial Fase III, fixar nous valors de les finques del mateix àmbit i establir nous pagaments fraccionats d'acord amb les noves valoracions.

Fruit de l'esmentat addenda, les 34 finques del Front Fluvial fase III detallades al contracte de 17 d'octubre de 2014 més les 17 noves finques incloses en l'addenda van quedar valorades en 3.569.496,39 euros (IVA inclòs) implicant que el valor diferencial de la totalitat de les finques de l'àmbit del Front Fluvial fase III, en base a l'actualització de les finques del Front fluvial fase III incloses en el contracte de 17 d'octubre de 2014 més les 17 noves finques aportades en aquest addenda es fixava en 1.813.791,99 euros (IVA inclòs).

D'acord amb la nova valoració, el nou preu d'adquisició conjunt de les finques es fixà en 4.683.798,89 euros (IVA inclòs).

- En aquest addenda, en el seu pacte tercer, s'establia que l'IMPSOL en cas d'adquirir les finques descrites, havia de realitzar els següents pagaments a compte del preu:



- Un pagament durant el mes de novembre de 2016 per import de 1.088.275,02 euros (21% IVA inclòs), import que va ser satisfet per l'IMPSOL.
- Un segon pagament durant el mes de novembre de 2016 per import de 725.516,80 euros (IVA inclòs). D'aquest import es va efectiu la quantitat de 507.861,76 euros (IVA inclòs) quedant pendent de pagament per part de l'IMPSOL la quantitat de 217.655,04 euros (IVA inclòs).

El 12 de desembre de 2019, el Consell d'Administració de l'IMPSOL, en base a una proposta de Gramepark va acordar formalitzar una addenda de liquidació del conveni en que es pactava el següent:

- Desistir de la venda per part de Gramepark i, per tant, recuperar les finques d'Enric Granados 13-15-19 i del sector front fluvial Fase III, retornant a l'IMPSOL la quantitat de 3.727.224,32 euros (IVA inclòs) en que es van valorar en el conveni inicial aquestes finques.

- Vendre a l'IMPSÒL les finques corresponents al carrer Circumval·lació 121-125 i Circumval·lació 85-87 per un import total ja cobrat de 617.919,54 euros (IVA inclòs), 510.677,30 euros abans d'IVA, vendes que es preveia formalitzar mitjançant escriptura pública a l'exercici 2020.

Atenent al compromís adquirit, la Societat va procedir a enregistrar l'import del deteriorament comptable entre el valor net comptable pel qual figuraven enregistrades i el preu de venda acordat, essent el total de 3.099.563,79 euros i que va ser enregistrat al compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2019.

- Aprovar un calendari de pagaments, dels quals la Societat va realitzar el corresponent al 2019 per import de 700.000 euros (IVA inclòs).

La declaració d'alarma sanitària i especialment la situació provocada per la pandèmia de la Covid-19 va obligar a la companyia a reorganitzar les seves actuacions donant prioritat a tots els recursos disponibles a la lluita contra la propagació de la Covid-19 i a pal·liar els efectes econòmics i socials vinculats als serveis públics que gestiona. Així mateix, l'Àrea Metropolitana de Barcelona (Impsòl) tampoc va poder formalitzar l'acord del Consell d'administració.

A data de formulació dels comptes anuals de l'exercici 2020, els representants i responsables de l'equip de govern municipal i de la companyia, estaven en negociació amb els responsables de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de l'IMPSOL en la definició global i integral de les actuacions que aquestes administracions municipals han de desenvolupar dins del territori municipal, negociacions que redefinirien la proposta efectuada pel consell d'administració de la societat municipal.

Durant l'any 2021, els esmentats actors han estat en continua negociació per a la definició d'un nou acord. Així, durant el mes de febrer de 2022, els responsables municipals i de l'IMPSOL, amb l'objectiu de garantir la coherència del projecte a nivell urbanístic, i en conseqüència, pel bon funcionament econòmic del Pla d'empreses en el municipi de Sant Coloma de Gramenet, vista la impossibilitat de donar compliment als acords relatius als imports i terminis de pagament, i davant l'interès de Gramepark de recuperar part de les finques, han acordat la liquidació del conveni en els termes següents:

- Desistir de la compravenda i recuperar les finques del sector del Front Fluvial III destinades a una futura construcció d'un comissària de policia, per un import de 1.022.739,19 euros (845.239 euros més IVA).
- Gramepark assumirà, d'acord amb la clàusula sisena del contracte signat en data 17 d'octubre de 2014, els interessos més costos derivats d'interrompre l'operació acordada, que a 31 de gener de 2022 s'estimen en 379.352,18 euros.

- Així mateix, per tal de garantir el compliment dels objectius i del bon fi de les actuacions plantejades en el marc del Programa de suport a les empreses municipals d'habitatge del Pla Metropolità de suport als ajuntaments, les parts incorporen al conveni determinades finques, propietat de Gramepark i que seran adquirides per l'IMPSOL per l'import de 780.049,55 euros (644.669,05 més IVA).

La proposta d'Acord de liquidació de l'esmentat contracte ha estat aprovat pel Consell d'Administració de Gramepark celebrat l'1 de març de 2022, i actualment està en procés de tràmit de signatura pels òrgans de govern de l'IMPSOL, fet que s'espera que es produeixi paral·lelament a la formulació d'aquests comptes.

Considerant que amb l'aprovació de l'acord per part del Consell d'Administració es posa de manifest les negociacions dutes a terme durant l'any 2021, la Societat ha procedit al registre comptable en el compte de pèrdues i guanys del mateix 2021 de l'import del deteriorament comptable entre el valor net comptable pel qual figuraven enregistrades i el preu de venda acordat, així com l'import corresponent als interessos més els costos derivats d'interrompre l'operació, per les quanties que tot seguit es detallen:

<u>Finca</u>	<u>Dotació a la provisió per deteriorament</u>
Venda de finques - Enric Granados 13-15-17	751.674,94
Venda de finques - FFIII	455.484,34
	1.207.159,28

<u>Costos associats al desestiment del contracte</u>	<u>Import</u>
- Interessos	230.452,56
- Penalització	148.899,62
	379.352,18

Els costos associats a pagar a l'IMPSOL pel desestiment del contracte es troben classificats a 31 de desembre de 2021 dins la partida "Creditors varis".

Durant l'exercici 2022 es portaran a terme els tràmits administratius i registrals relatius a les esmenades operacions, liquidant i cancel·lant la totalitat del deute de Gramepark amb l'IMPSOL per les quantitats aportades efectivament per aquest derivades del conveni i addendes entre ambdues entitats.



De forma resumida, els efectes econòmics que se'n deriven de l'esmentat Acord de liquidació del contracte formalitzat el 17 d'octubre de 2014, des del seu origen i un cop considerades totes les operacions es mostra a continuació:

	Imports enregistrats en comptes de pèrdues i guanys d'exercicis anteriors	Imports enregistrats en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2021	Total
- Pèrdues per deteriorament			
* Circumval·lació 85-87 i 121	(-)3.617.456,72	-	(-)3.617.456,72
* Enric Granados 13-19	(-)380.049,04	(-)751.674,94	(-)1.131.723,98
* Front fluvial fase 3	(-)2.598.811,08	(-)455.484,34	(-)3.054.295,42
	(-)6.596.316,84	(-)1.207.159,28	(-)7.803.476,12
- Despeses associades a l'Acord de liquidació:			
* Interessos i penalitzacions	-	(-)379.352,18	(-)379.352,18
Total despeses	(-)6.596.316,84	(-)1.586.511,46	(-)8.182.828,30
- Subvencions aplicades	589.129,00	1.599.200,20	2.188.329,20
Total ingressos	589.129,00	1.599.200,20	2.188.329,20
Total resultat de l'acord de liquidació	(-)6.007.187,84	12.688,74	(-)5.994.499,10

Durant l'exercici 2022, un cop formalitzada l'operació es registrarà la baixa d'existències i l'import de la venda, sense que es vegi afectat el resultat de d'aquell exercici, atès que el valor net comptable de les existències ha estat ajustat a l'import previst en l'acord de liquidació.

9.2.5. Creditors comercials i altres comptes a pagar

La seva composició al tancament dels exercicis 2021 i 2020 es detalla a continuació:

	2021	2020
Proveïdors	903.818,65	489.055,89
Creditors variis	712.203,78	251.250,83
Personal (remuneracions pendents de pagament)	144.146,12	147.832,74
Altres deutes amb les Administracions Públiques (Nota 13.3)	578.799,32	861.717,84
Acomptes de clients	388.285,51	387.826,25
	2.727.253,38	2.137.683,55

9.2.6. Informació sobre saldos pendents de pagament a Creditors, requerida per la Disposició Addicional 3ª de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de mesures de Lluita contra la morositat

Conforme la Resolució de l'Institut de Contabilidad y Auditoría de Cuentas", de 29 de gener de 2016, el període promig de pagament a proveïdors de l'exercici 2021 ha estat 18,45 dies (13,70 dies a l'exercici 2020).

10. EXISTÈNCIES

10.1. Composició, moviments i classificació

Els moviments de l'epígraf d'existències durant els exercicis 2021 i 2020 és mostra en el següent quadre:

Cost d'adquisició	Materies prima		Producte en curs i acabat			Total
	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Obres en curs	Edificis, locals i aparcaments construïts	Bestretes a proveïdors	
A 1 de gener de 2020	154.512,37	30.099.183,97	4.186.205,85	14.239.450,23	1.836,86	48.681.189,28
Altes:						
- Per activació de costos	-	5.947,58	-	-	-	5.947,58
- Altres	-	1.284.732,39	-	-	-	1.284.732,39
Baixes:						
- Cost de les vendes	-	-	-	(-)199.402,18	-	(-)199.402,18
- Altres	-	-	-	-	-	-
Traspassos:						
- A comptes d'immobilitzat	-	-	-	(-)518.794,77	-	(-)518.794,77
- De comptes d'immobilitzat	-	-	-	-	-	-
- Altres	-	-	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	154.512,37	31.389.863,94	4.186.205,85	13.521.253,28	1.836,86	49.253.672,30
Altes:						
- Per activació de costos	-	-	141.683,42	-	-	141.683,42
- Altres	-	317.108,83	-	-	390,83	317.499,66
Baixes:						
- Cost de les vendes	-	-	-	(-)116.128,74	-	(-)116.128,74
- Altres	-	-	-	-	-	-
Traspassos:						
- A comptes d'immobilitzat	-	-	-	(-)470.788,69	-	(-)470.788,69
- De comptes d'immobilitzat	-	-	-	-	-	-
- Altres	-	-	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	154.512,37	31.706.972,77	4.327.889,27	12.934.335,85	2.227,69	49.125.937,95
Deteriorament de valor						
A 1 de gener de 2020	-	(-)8.748.071,62	(-)1.354.193,98	(-)382.224,46	-	(-)10.484.490,05
Pèrdues per deteriorament	-	(-)8.081.319,10	-	-	-	(-)8.081.319,10
Reversió de deteriorament	-	-	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2020	-	(-)16.829.390,72	(-)1.354.193,98	(-)382.224,46	-	(-)18.565.809,15
Pèrdues per deteriorament	-	(-)1.392.894,20	-	(-)644.430,86	-	(-)2.037.325,06
Reversió de deteriorament	-	-	-	-	-	-
A 31 de desembre de 2021	-	(-)18.222.284,92	(-)1.354.193,98	(-)1.026.655,32	-	(-)20.603.134,21
Valor net comptable a 31 de desembre de 2021	154.512,37	13.484.687,86	2.973.695,30	11.907.680,53	2.227,69	28.522.803,73

a) Terrenys i solars

Les adquisicions de terrenys i solars efectuades durant els exercicis 2021 i 2020 presenten el següent detall:

	Activació de costos	
	2021	2020
Safarejos	0,00	4.932,58
Moragas	0,00	0,00
F.Fluvial 3ª Fase	317.108,83	1.284.732,39
Altres	0,00	1.015,00
	317.108,83	1.290.679,97



L'import de les inversions efectuades l'exercici 2020 d'1.284.732,39 euros, respon a la previsió del cost de valor fixat pel Jurat d'expropiació de Catalunya i que caldrà ser abonat a tercers per a procedir a l'expropiació de determinades finques incloses a l'àmbit del sector anomenat Front Fluvial 3, sent l'Administració expropiant l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i el beneficiari de la mateixa Gramepark, S.A. L'esmentat import va ser enregistrat amb abonament a comptes de provisions a llarg termini del passiu no corrent (nota 18).

b) Obres en curs

Durant l'exercici 2021 s'han produït inversions en actuacions en curs per import de 141.683,42 euros (cap en l'exercici anterior).

c) Edificis, locals i aparcaments construïts

Les vendes de promocions efectuades durant l'exercici 2021 es desglossen com segueix:

	Places aparcament i trasters
Aparcaments Dr. Ferran	1
Aparcament la Guinardera	3
Aparcament Sant Carles	6
	10
Cost de les vendes	116.128,74

La mateixa informació referida a l'exercici 2020 es mostra a continuació:

	Places aparcament i trasters
Aparcament accés HP4	1
Aparcament la Guinardera	1
Aparcament Sant Carles	16
	18
Cost de les vendes	199.402,18

d) Traspassos a/de inversions immobiliàries i immobilitzat material

Durant l'exercici 2021 s'han reclassificat a comptes d'immobilitzat material i inversions immobiliàries, existències per valor de 470.788,69 euros, prenent en consideració la destinació de les mateixes (veure nota 7.3).

Durant l'exercici 2020 van ser reclassificats a comptes d'inversions immobiliàries, per un import total de 518.794,77 euros, prenent en consideració la destinació de les mateixes.

10.2. Deteriorament de les existències

Tal i com s'exposa en la Nota 4.7, a tancament de l'exercici la Societat procedeix a enregistrar les oportunes correccions del valor de les existències, als efectes d'ajustar el valor de determinats terrenys, solars i/o promocions en curs i acabades al seu valor net realitzable.

El detall dels actius immobiliaris que han estat objecte de correcció per deteriorament durant l'exercici 2021 i 2020, atès el resultat de les taxacions efectuades i/o compromisos de compra venta amb tercers, es mostra en el següent quadre:

Actuació	Exercici 2021		Exercici 2020	
	Reversió de deteriorament	Pèrdues per deteriorament	Reversió de deteriorament	Pèrdues per deteriorament
- Enric Granados	-	751.674,94	-	380.049,04
- Front fluvial fase 3	-	455.484,34	-	6.035.183,88
- Front fluvial fase 3 - actualització taxació	-	93.150,52	-	-
- Passatge Pirineus	-	-	-	300.309,05
- Sant Pascual	-	-	-	1.365.777,13
- Safarells	-	92.584,40	-	-
- Front fluvial fase 2 - Aparcaments	-	644.430,86	-	-
	-	2.037.325,06	-	8.081.319,10

Atès que una part del cost d'adquisició d'alguns d'aquests actius havia estat subvencionat, s'ha traspassat al compte de pèrdues i guanys de l'exercici 2021 la part proporcional corresponent, sent l'import total de 1.762.534,56 euros (2.203.470,65 euros, l'exercici anterior).



10.3. Actius afectes a garanties

El detall dels préstecs amb garantia hipotecària sobre els béns inclosos en l'epígraf d'existències es mostra en la següent taula:

Actuació	Import pendent pagament a	Import pendent pagament a
	31/12/21	31/12/20
Catalunya Banc - Habitatges Pirineus, 32-62	642.591,99	821.646,02
Unnim - Varies finques	140.008,44	176.791,10
Unnim - Varies finques	280.762,68	354.523,91
Caixabank - Varies finques	-	400.986,42
Caixabank - Promoció Dr. Ferran, 24	445.448,98	544.424,19
Catalunya Banc - Aparcaments Pirineus, 32-62	1.552.787,69	1.769.509,26
	3.061.599,78	4.067.880,90

10.4. Despeses financeres capitalitzades

Durant els exercicis 2021 i 2020 no han estat capitalitzades despeses financeres com a més valor de les existències. S'activa el cost financer generat pel finançament aliè específic directament associat a la promoció en qüestió.

10.5. Assegurances

És política de la Societat contractar les pòlisses d'assegurances que s'estimin necessàries per a donar cobertura als possibles riscos que poguessin afectar.

10.6. Elements finançats amb subvencions, donacions i llegats rebuts

El detall de les subvencions rebudes de les diferents Administracions Públiques per a finançar part dels costos de construcció o adscripció que figuren com a existències es detalla en la Nota 12.1.

11. FONS PROPIS

11.1. Capital

El capital social, sense variació en els darrers exercicis, totalitza la xifra de 1.006.398,51 euros i està representat per 2.000 accions nominatives de 503,1993 euros de valor nominal cadascuna, totalment subscrites i desemborsades per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

11.2. Reserves

a) Detall

El detall d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2021 es mostra a continuació:

Reserva Legal	201.279,70
Reserves Voluntàries	<u>9.220.907,14</u>
	<u>9.422.186,84</u>

b) Reserva legal

L'article 274 del Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats de Capital estableix que, almenys un 10% del benefici de l'exercici es destinarà a la Reserva legal fins que aquesta aconseguixi el 20% de la xifra del capital Social. L'esmentada reserva va quedar coberta en exercicis anteriors.

La Reserva legal, mentre no superi el límit del 20%, només podrà destinar-se a la comprensió de pèrdues en el cas de que no existeixin altres reserves disponibles per a tal fi, o a augmentar el capital social en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat, sent distribuïble únicament en cas de liquidació de la Societat.

c) Reserves voluntàries

Són de lliure disposició excepte si el valor del patrimoni net comptable fora o resultés, a conseqüència del repartiment, inferior al capital social o si les despeses d'establiment no amortitzats superessin a les reserves disponibles.



11.3. Altres aportacions de socis

Corresponen a aportacions realitzades per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en la seva condició d'accionista únic de la Societat. Els moviments enregistrats durant els exercicis 2021 i 2020 s'exposen a continuació:

Saldo a 1 de gener de 2020	<u>39.370.126,40</u>
<i>Aportacions per al pagament d'operacions d'endeutament:</i>	
Aportació per pagament quotes préstec dels mesos d'abril, maig i juny 2020	412.898,91
Amortització quotes préstecs hipotecaris dels mesos de juliol i agost 2020 (La Caixa, BBVA (CX) i BBV (Unim))	275.306,56
Amortització quotes de préstecs del mes de setembre 2020 (La Caixa, BBVA (CX) i BBVA (Unim))	108.472,72
Aportació per la part de les quotes dels préstecs del mes de novembre i la totalitat del mes de desembre 2020	175.125,52
Compensar el lloguer de locals Centre Obert a Fundació Germina any 2020	28.196,29
Saldo a 31 de desembre de 2020	<u>40.370.126,40</u>
<i>Aportacions per al pagament d'operacions d'endeutament:</i>	
Aportació finançament préstec locals adquirits i llogats a F.Gemina	29.285,44
Aportació finançament préstecS locals març- abril 2021	274.487,13
Aportació finançament préstec locals maig- juny 2021	272.811,02
Aportació finançament préstec locals juliol a novembre 2021	682.259,88
Aportació finançament préstec locals desembre 2021	136.405,51
Aportació finançament préstec caixabank	751.321,71
Saldo a 31 de desembre de 2021	<u>42.516.697,09</u>

12. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

12.1. Subvencions de capital

a) Subvencions atorgades

L'import enregistrat en aquest epígraf, respon bàsicament i principalment a:

- Subvencions de capital atorgades tant per l'Administració local, autonòmica i/o estatal, no reintegrables, amb l'objecte de contribuir al finançament de determinades promocions.
- Cessions de sòl de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

El detall dels imports concedits, així com l'any de la concessió i la classificació comptable del bé que financen, es detalla a continuació:

Actuació	Import concedit	Any de la concessió	Classificació comptable del bé finançat
Urbanització Rambla Sant Sebastià	1.073.860,00	2006	Immobilitzat Intangible
Locals HP2 i Oficina Zona Sud	60.259,61	1997	Existències i Immobilitzat
Aparcament mercat del Fondo	471.593,34	1999	Immobilitzat Intangible
Adquisició Sòl Front Fluvial 1ª Fase	224.400,00	2006	Existències
Adquisició Sòl Front Fluvial 2ª Fase	101.200,00	2006	Existències i Immobilitzat
Fons de Cohesió Promoció Pirineus	1.121.744,00	2007	Existències
Subvenció estructura aparcament Línea 9	559.854,33	2006	Immobilitzat Intangible
Fons de Cohesió Promoció Santa Rosa	205.989,00	2007	Existències i Immobilitzat
Llei Subvenció de Barris Sant Pasqual	1.185.424,63	2007	Existències
Cessió Sòl Pirineus 32-62	351.940,00	2005	Existències
Cessió solar Front Fluvial 2ª Fase	3.595.340,02	2008	Existències i Immobilitzat
Cessió Solar Doctor Ferran	5.800.000,00	2010	Existències i Immobilitzat
Cessió Solar Passatge Pirineus	642.000,00	2010	Existències
Aportació municipal - Front Fluvial, Tercera Fase	940.900,00	2013	Existències
Aportació municipal - Sant Pasqual	57.000,00	2013	Existències
Aportació municipal - Safarejos	50.000,00	2013	Existències
Aportació municipal per al finançament de les expropiacions de Front Fluvial, Tercera Fase	1.424.958,35	2014	Existències
Cessió sòl - Front Fluvial, Tercera Fase	1.502.141,55	2016	Existències
Aportació municipal per al finançament de les expropiacions de Front Fluvial, Tercera Fase	266.207,68	2017	Existències
Sub Front Fluvial 2ª Fase - eficiència energètica	96.000,00	2017	Existències i Immobilitzat
Aportació municipal per al finançament de les expropiacions de Front Fluvial, Tercera Fase	304.312,50	2018	Existències
Aportació municipal per al finançament de les expropiacions de Safarejos	795.147,05	2018	Existències
Aportació municipal per al finançament de les expropiacions de Front Fluvial, Tercera Fase	121.467,84	2019	Existències
Aportació municipal per al finançament de les obres de construcció d'habitatges dotacionals Miguel Hernandez	1.196.937,64	2019	Inversions immobiliàries
Adscripció antiga escola "Miguel Hernandez"	1.249.614,37	2019	Inversions immobiliàries
Aportació municipal per al finançament de les obres de construcció d'habitatges dotacionals Miguel Hernandez	440.890,49	2020	Inversions immobiliàries
Aportació municipal per al finançament de les obres de construcció d'habitatges dotacionals Miguel Hernandez	1.069.654,87	2021	Inversions immobiliàries
Aportació expropiació Solar av Generalitat 186	576.215,48	2021	Existències
JGL Expro. Generalitat, 196, 2n 2a	108.814,94	2021	Existències
	25.593.867,69		

Així mateix, el detall acumulat i l'import que figura com a subvencions de capital dins del Patrimoni net és el següent:

Actuació	Import concedit	2021	2020
Aparcament Línea 9	559.854,33	230.674,68	236.576,56
Aparcament Mercat del Fondo	471.593,34	514.117,92	530.144,27
Doctor Ferran	5.800.000,00	1.725.259,94	1.743.627,74
Front Fluvial 1ª Fase	224.400,00	0,00	0,00
Front Fluvial 2ª Fase	3.792.540,02	912.987,61	912.987,61
Front Fluvial 3ª Fase	5.245.018,34	1.695.466,17	2.772.970,31
Locals HP2 i Oficina Zona Sud	60.259,61	0,00	0,00
Miguel Hernández	3.957.097,37	3.957.097,37	2.887.442,50
Pirineus	2.115.684,00	1.502.123,42	1.528.665,75
Safarejos	845.147,05	232.344,79	232.344,79
Sant Pasqual	1.242.424,63	1.189.446,17	1.189.446,17
Santa Rosa	205.989,00	55.090,85	55.090,85
Urbanització Rambla Sant Sebastià	1.073.860,00	0,00	0,00
	25.593.867,69	12.014.608,92	12.089.296,55



b) Moviments de l'exercici

Els moviments produïts durant els exercicis 2021 i 2020 són els que es detallen a continuació:

	<u>Subvencions, donacions i legats rebuts</u>
Saldo a 1 de gener de 2020	13.910.857,08
Altes:	
- Aportacions de l'Ajuntament rehabilitació espai dotacional de l'antiga escola Miquel Hernandez	440.890,49
Transferència al compte de pèrdues i guanys	<u>(-)2.262.451,02</u>
Saldo a 31 de desembre de 2020	12.089.296,55
Altes:	
- Aportacions de l'Ajuntament rehabilitació espai dotacional de l'antiga escola Miquel Hernandez	1.069.654,87
- Aportacions per expropiacions	685.030,42
Transferència al compte de pèrdues i guanys	<u>(-)1.829.372,92</u>
Saldo a 31 de desembre de 2021	<u>12.014.608,92</u>

12.2. Subvencions a l'explotació

Les subvencions a l'explotació s'enregistren directament al compte de pèrdues i guanys sota l'epígraf d'Altres ingressos d'explotació (nota 14.4). El detall de les subvencions a l'explotació rebudes durant els exercicis 2021 i 2020 és el següent:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet:</i>		
- Aportació per a la gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge	351.511,89	381.809,14
- Compensació del dèficit d'explotació de l'activitat d'arrendament d'habitatges i locals	61.033,34	196.239,90
- Compensació del dèficit d'explotació del servei de grues municipals	241.574,82	232.520,42
- Regularització de dèficits de les activitats de grues municipals, d'arrendament d'habitatges i locals i per a la gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge	91.097,72	(-)283.832,31
- Aportació dèficit COVID -19	19.250,00	824.340,54
- Aportació pel finançament conveni SAREB	212.398,53 (1)	-
	<u>976.866,30</u>	<u>1.351.077,69</u>
<i>Generalitat de Catalunya:</i>		
- Conveni de col·laboració amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya, relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació per al lloguer social	167.572,98	188.675,00
	<u>1.144.439,28</u>	<u>1.539.752,69</u>

(1) L'import corresponent a l'aportació efectuada per l'Ajuntament a la Societat pel finançament de les despeses associades a la gestió i promoció de lloguer social durant l'exercici 2021, derivades del conveni que l'Ajuntament va formalitzar amb la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, S.A. (SAREB) el passat 24 de juliol de 2020, totalitza 500.000 mil euros. L'import que mostra el quadre anterior correspon únicament a la part imputada en el compte de pèrdues i guanys pel finançament de les despeses incorregudes fins a 31 de desembre de 2021. L'import restant, 287.601,47 euros, figura enregistrat al passiu de la societat, epígraf "Altres deutes a curt termini" i té caràcter reintegrable fins que no es porti a terme les actuacions pel qual fou atorgat. En aquest sentit, aquestes actuacions s'estan duent a terme amb normalitat durant l'exercici 2022.

13. ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

13.1. Exercicis susceptibles d'inspecció

Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos i les cotitzacions socials no poden considerar-se definitives fins que no han sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o laborals o ha transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

Són susceptibles d'inspecció fiscal o laboral tots els tributs als que es trobi subjecte la Societat, així com les cotitzacions socials efectuades per a tots els exercicis no prescrits.

En opinió dels Administradors no existeixen passius contingents significatius que poguessin derivar-se d'una eventual inspecció.

13.2. Detall dels saldos amb Administracions Públiques

Els saldos amb Administracions Públiques a 31 de desembre de 2021 i 2020 són els següents :

	2021		2020	
	Deutor	Creditor	Deutor	Creditor
- Actius per impost diferit:	744,52	-	744,52	-
- Hisenda pública deutora per Impost sobre societats	72.030,83	-	91.032,07	-
- Altres crèdits amb Administracions Públiques:				
* Per subvencions i aportacions procedents de l'Ajuntament	172.882,74	291.950,31	50.237,92	291.634,30
* Per subvencions procedents de la Generalitat de Catalunya	34.990,02	-	95.377,00	-
- Altres deutes amb Administracions Públiques:				
* IVA, creditora		151.172,69		437.939,45
* IVA, pendent de meritar a 31.12	2.749,74			
* IRPF, liquidació desembre		90.320,27		81.402,45
* Seguretat Social, desembre		45.908,31		48.837,60
* Embargaments i altres		(-552,26)		1.904,04
	283.397,85	578.799,32	237.391,51	861.717,84



13.3. Impost sobre Societats

La Societat gaudeix de la bonificació del 99% de la quota resultant de la liquidació de l'impost, prevista a l'article 34 de la Llei de l'Impost sobre Societats, atès que les rendes obtingudes provenen d'activitats derivades dels serveis previstos a l'article 25.2 del Text Refós de Bases de règim local.

a) Conciliació entre el resultat del Compte de pèrdues i guanys i la base imposable de l'impost

La conciliació del resultat de l'exercici amb la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2021	2020
Resultat de l'exercici	(-)2.653.994,31	(-)7.563.907,47
Diferències permanents:		
Sancions i recàrrecs	10.127,86	23.592,75
Provisions per responsabilitats:		
- Pagaments de provisions dotades l'exercici anterior	(-)801.706,72	-
- Noves dotacions efectuades durant exercici	67.055,67	2.198.256,30
	(-)724.523,19	2.221.849,05
Diferències temporals:		
Amb origen en l'exercici:		
- Despeses financeres no deduïbles (RD-I 12/2012)	(-)475.736,22	(-)659.036,65
	(-)475.736,22	(-)659.036,65
Amb origen en exercicis anteriors	-	-
	-	-
Base imposable (resultat fiscal)	(-)3.854.253,72	(-)6.001.095,07

Durant l'exercici 2021 no s'ha acreditat despesa per Impost sobre societats, atenent a la base imposable de l'exercici. En conseqüència, es sol·licitarà la devolució de l'import íntegre de les retencions suportades en l'exercici 2021 que han totalitzat la xifra de 31.779,35 euros (45.175,97 euros en el 2020).

b) Bases imposables negatives, despeses financeres pendents de compensació i deduccions pendents d'aplicació

El detall de les bases imposables negatives que resten pendents de compensació es relacionen en el següent quadre:

Any d'origen	Pendents d'aplicació a 31/12/2020	Generades/Aplicades en l'exercici	Pendents d'aplicació a 31/12/2021
2009	4.372.192,15	-	4.372.192,15
2011	955.744,64	-	955.744,64
2012	3.845.787,91	-	3.845.787,91
2013	257.516,12	-	257.516,12
2014	11.399,00	-	11.399,00
2015	780.704,89	-	780.704,89
2016	720.152,40	-	720.152,40
2017	455.174,38	-	455.174,38
2018	1.202.989,92	-	1.202.989,92
2019	4.025.777,21	-	4.025.777,21
2020	6.001.095,07	-	6.001.095,07
2021	-	3.854.253,72	3.854.253,72
	22.628.533,69	3.854.253,72	26.482.787,41

Les despeses financeres no deduïdes en les liquidacions de l'Impost, conforme els requeriments previstos en el Reial Decret-llei 12/2012 (article 16, Llei 27/2014), pendents d'aplicació en propers exercicis, resulten ser les següents:

Any d'origen	Pendents d'aplicació a 31/12/2020	Generades/Aplicades en l'exercici	Pendents d'aplicació a 31/12/2021
2013	840.425,37	(-)475.736,32	364.689,05
2014	832.611,32	-	832.611,32
2015	257.904,12	-	257.904,12
2016	5.971,78	-	5.971,78
	1.936.912,59	(-)475.736,32	1.461.176,27



Per la seva part, les deduccions susceptibles d'aplicació en liquidacions futures de l'impost es detallen a continuació:

Any d'origen	Pendents d'aplicació a 31/12/2020	Aplicades en l'exercici	Pendents d'aplicació a 31/12/2021
2007	9.462,90	-	9.462,90
2008	3.554,93	-	3.554,93
2009	81,75	-	81,75
2010	47,24	-	47,24
2011	12,47	-	12,47
	13.159,29	-	13.159,29

14. INGRESSOS I DESPESES

14.1. Import net de la xifra de negocis

La distribució de l'import net de la xifra de negocis és la següent:

	2021	2020
Venda d'habitatges, aparcaments, locals i sòl	109.582,67	206.000,00
Gestió de parquímetres i retirada de vehicles	947.958,84	649.958,80
Gestió aparcaments en rotació	613.989,36	455.575,21
Ingressos per arrendaments	1.247.989,61	1.338.058,21
Altres ingressos de gestió	14.696,21	-
	2.934.216,69	2.649.592,22

Totes les activitats s'han realitzat a Catalunya, concretament en el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

14.2. Variació d'existències de productes acabats i en curs

El seu detall és el següent:

	2021	2020
Variació d'existències de producte acabat	141.683,42	(-)718.196,95
Variació d'existències de productes en curs	(-)586.917,43	47.035,95
Deteriorament d'existències (Nota 10.2):		
- Pèrdues per deteriorament	(-)644.430,86	-
	(-)1.089.664,87	(-)671.161,00

14.3. Aprovisionaments

El detall d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys es mostra a continuació:

	2021	2020
Consum de matèries primes i altres aprovisionaments	148.779,67	94.680,08
Treballs realitzats per altres empreses	836.698,08	580.516,99
Deteriorament d'existències (Nota 10.2):		
- Reversió del deteriorament	-	-
- Pèrdues per deteriorament	1.392.894,20	8.081.319,10
Total aprovisionaments	2.378.371,95	8.756.516,17

14.4. Altres ingressos d'explotació

Presenten el següent detall al tancament dels exercicis 2021 i 2020:

	2021	2020
Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	159.650,46	191.435,08
Subvencions d'explotació (Nota 12.2)	1.144.439,08	1.539.752,69
	1.304.089,54	1.731.187,77

14.5. Despeses de personal

El detall d'aquesta partida a 31 de desembre de 2021 i 2020 és el que es detalla a continuació:

	2021	2020
Sous i salaris	1.770.676,63	1.618.800,46
Seguretat social a càrrec de l'empresa	468.200,45	481.247,59
Altres despeses socials	29.306,18	26.369,34
	2.268.183,26	2.126.417,39



14.6. Altres despeses d'exploració

La composició del saldo inclòs en aquest compte a 31 de desembre dels exercicis 2021 i 2020 és la següent:

	2021	2020
Serveis exteriors	1.241.767,69	1.012.682,87
Tributs	430.021,50	378.924,86
Altres despeses de gestió corrent	2.975,42	1.957,49
Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials (Nota 9.1.3)	20.126,62	13.488,41
	1.694.891,23	1.407.053,63

14.7. Altres resultats d'exploració

Responen principalment a la penalització suportada per la Societat la resolució de contractes formalitzats en exercicis anteriors (nota 9.2.4.a), així com en concepte de desperfectes sobre actuacions ja finalitzades (venudes o concessionades).

15. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

La Societat, per la naturalesa de les seves activitats, no té actius ni ha incorregut en despeses a la minimització de l'impacte mediambiental i a la protecció i millora del medi ambient. Així mateix, no existeixen provisions per a riscos i despeses ni contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient.

16. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

16.1. Operacions amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Tal i com s'indica en la Nota 4.12 d'aquesta memòria es consideren parts vinculades, entre d'altres, aquelles operacions realitzades amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, atès que es correspon amb l'accionista únic de la Societat.

Les transaccions realitzades i els saldos mantinguts amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet corresponents als exercicis 2021 i 2020 són els següents:

	2021	2020
<u>Transaccions realitzades:</u>		
Aportacions de socis (Nota 11.3)	2.146.570,69	1.000.000,00
Subvencions de capital rebudes a l'exercici (Nota 12.1)	1.754.685,29	440.890,49
Subvencions a l'explotació rebudes en l'exercici (Nota 12.2)	976.866,30	1.351.077,69
Ingressos de lloguer de locals i d'aparcaments	94.180,15	95.509,20
Actuacions realitzades per encàrrec de l'Ajuntament i posteriorment facturades	-	460.883,62
Impostos, taxes i altres ingressos de dret públic	376.392,56	363.858,86
<u>Saldos mantinguts:</u>		
Deutors per serveis i actuacions diverses		
- Servei grua municipal, lloguer ODAF i altres	343.801,30	66.554,10
Deutors per subvencions i aportacions	172.882,74	50.237,92
	516.684,04	116.792,02
Creditors per liquidació serveis municipals exercici anteriors, i altres	(-)291.950,31	(-)291.634,30
Creditors per operacions de crèdit a curt termini	(-)253,11	(-)253,11
Deutes a curt termini transformable en subvencions	287.601,47	-
	(-)4.601,95	(-)291.887,41

16.2. Remuneració dels Administradors

En el decurs de l'exercici, els membres del Consell d'Administració no han rebut cap tipus de remuneració ja sigui en concepte de sous, salaris i/o dietes.

Així mateix, no se'ls hi ha atorgat remuneracions d'altre classe, ni s'han concedit préstecs o bestretes, ni s'han assumit obligacions pel seu compte en matèria de pensions i assegurances de vida.

16.3. Deure dels Administradors

D'acord amb l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els membres del Consell d'Administració manifesten que durant l'exercici i fins la data de formulació d'aquests comptes no s'ha produït cap situació de conflicte, directe o indirecte, amb l'interès de la Societat, tant d'ells com de les seves persones vinculades.



16.4. Remuneració del personal d'alta direcció

Es considera personal d'alta direcció aquell que ocupa la gerència de la Societat.

La remuneració meritada corresponent al personal d'alta direcció i d'altres parts vinculades (persones físiques amb relació d'afectivitat) de la Societat durant l'exercici 2021 ascendeix 73.100,67 euros (fixa i variable). En relació a l'exercici 2020, la retribució per aquest tipus de personal des del període comprès entre la data d'incorporació (maig de 2020) i el 31 de desembre de 2020 ascendia a 48.748,46 euros, en concepte de sous (fixa i variable), salaris i dietes.

Així mateix, no s'han atorgat remuneracions d'un altre classe, no s'han concedit préstecs o bestretes, ni s'han assumit obligacions pel seu compte a títol de garantia i tampoc existeixen obligacions concretes en matèria de pensions i d'assegurances de vida.

17. ALTRA INFORMACIÓ

17.1. Plantilla promig

El nombre mig de persones empleades en el transcurs de l'exercici, distribuït per categories, és el següent:

	2021			2020		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
Personal directiu (Gerent)	1,00	-	1,00	0,66	-	0,66
Titulats/des grau superior	1,64	1,20	2,84	1,00	1,00	2,00
Encarregat General	-	1,00	1,00	-	1,00	1,00
Encarrega/da suport	-	-	-	-	-	-
Cap de Negociat	3,00	3,00	6,00	3,00	3,00	6,00
Cap de Trànsit de 1a	8,50	1,00	9,50	8,52	1,00	9,52
Cap de Trànsit de 2a	4,00	-	4,00	4,00	-	4,00
Conductor Mecànic	8,00	-	8,00	8,19	-	8,19
Administratiu/va de 1a	0,50	9,00	9,50	0,50	9,00	9,50
Administratiu/va de 2a	0,50	5,85	6,35	-	3,85	3,85
	27,14	21,05	48,19	25,87	18,85	44,72

El nombre de treballadors de la Societat a 31 de desembre dels exercicis 2021 i 2020 és el següent:

	2021			2020		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
Oficina Administració	4	12	16	4	10	14
Grues	17	1,5	18,5	17	1,5	18,5
Parquímetres	4	0,5	4,5	4	0,5	4,5
Aparcaments rotació	3	7	10	2	7	9
Oficina Local d'Habitatge	1	-	1	1	-	1
Sareb	2	1	3	-	-	-
	31	22	53	28	19	47
Consell d'Administració	7	4	11	8	3	11

17.2. Honoraris dels auditors

Els honoraris acreditats els exercicis 2021 i 2020 pels serveis d'auditoria dels comptes anuals de la Societat són a càrrec de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

18. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

En el moment de formular aquests comptes anuals, els Administradors de la Societat en base a la informació facilitada per la Direcció, ha considerat l'existència de les següents situacions contingents.

En funció de la probabilitat d'ocurrència del fet i l'opinió dels tècnics de la Societat, aquestes situacions contingents han estat classificades en probables, aquelles en que la probabilitat d'ocurrència del fet és superior al 50% si bé es desconeix de manera certa l'import i el moment en que s'hauran d'assumir la obligació, i possibles, aquelles que per contra la probabilitat d'ocurrència és inferior al 50%. Atenent a la norma comptable vigent, les primeres han estat enregistrades amb càrrec a comptes de despeses de l'exercici, mentre que les segones únicament s'informen en aquesta memòria, no tenint fins al moment cap efecte ens els estats financers.



La naturalesa dels fets considerats probables i l'estimació del seu import es mostra a continuació:

Naturalesa del fet	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2020
Demandes (peticions/sol·licituds) per desperfectes en actuacions finalitzades (venudes o concessionades) corresponents a:		
- Habitatges i locals	595.579,98	528.523,91
- Aparcaments	335.000,00	385.000,00
	930.579,98	913.523,91
Expropiacions:		
- Imports acordats pel Jurats d'expropiació de Catalunya, per a dur a terme l'expropiació forçosa de determinades finques incloses dins l'actuació Front Fluvial 3	523.816,69	1.284.732,39
	<u>1.454.396,67</u>	<u>2.198.256,30</u>

La variació de l'import de l'epígraf "Expropiacions" respon al pagament de 760 milers d'euros durant l'exercici 2021 atès l'acta de pagament de preu just interessos i presa de possessió, de 16 d'abril de 2021 formalitzat amb la part expropiada pel pagament de la quantia mínima indiscutida i els interessos corresponents.

D'altra banda, a 31 de desembre de 2021 la Societat té oberts 12 expedients (13 l'exercici anterior) amb tercers per demandes també per desperfectes en actuacions ja finalitzades, on l'import reclamat totalitza 660 mil euros (IVA exclòs). En opinió dels tècnics de la Societat es considera que es poc probable que la demanda interposada tingui un efecte negatiu per l'entitat. En conseqüència, i amb la informació disponible en el moment de formular els comptes anuals no es considera que sigui necessari l'enregistrament d'una provisió.

19. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Des de la data de tancament dels comptes anuals fins al moment de la seva formulació no han succeït fets que sigui necessaris esmentar o modificar aquests comptes anuals a excepció del que s'indica a la nota 9.2.4.a) anterior relatiu a l'aprovació per part del Consell d'Administració de Gramepark de l'acord de liquidació del contracte formalitzat amb l'IMPSOL el 17 d'octubre de 2014.

GRAMEPARK, S.A.

DETALL DE LES INVERSIONS IMMOBILIÀRIES AFECTES A GARANTIES HIPOTECÀRIES

Concepte	Cost del solar			Cost de construcció			Cost de la inversió			Préstec hipotecari		
	Saldo 31/12/20	Moviments 2021	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/20	Moviments 2021	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/20	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/20	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/21
Locals nº 1 al 11 (ambdós inclosos) A v.												
Catalunya, 28-38	94.622,69	-	94.622,69	325.572,59	(-120.102,44)	305.470,15	420.195,28	400.092,84	-	-	-	-
Local nº 4 de l'HP2	30.871,71	-	30.871,71	53.708,33	-	53.708,33	84.580,04	84.580,04	-	-	-	-
5 Habitages C/ Milà i Fontanals, 85, HP6	43.408,41	-	43.408,41	256.034,68	-	256.034,68	299.443,09	299.443,09	156.031,39	145.081,84	-	-
6 Habitages Avda. Generalitat, 100-114	230.044,47	-	230.044,47	564.656,03	-	564.656,03	794.700,50	794.700,50	-	-	-	-
32 Habitages C/ Prínceps, 32-62	2.375.644,29	-	2.375.644,29	5.959.682,57	-	5.959.682,57	8.335.326,86	8.335.326,86	7.029.638,17	6.895.367,64	-	-
Vivenda C/ Josep Serrano, 19	163.658,96	-	163.658,96	200.027,62	-	200.027,62	363.686,58	363.686,58	-	-	-	-
Habitatge C/ Juli Garreta	55.890,37	-	55.890,37	107.726,84	-	107.726,84	163.617,21	163.617,21	-	-	-	-
Local Prínceps, 32-36	265.703,12	-	265.703,12	550.085,97	-	550.085,97	815.789,09	815.789,09	442.556,51	379.181,72	-	-
Habitages Santa Rosa, 13	357.249,32	-	357.249,32	791.034,10	-	791.034,10	1.148.283,42	1.148.283,42	537.085,44	425.340,98	-	-
10 Habitages c/ Dr. Ferran, 24	1.156.319,16	-	1.156.319,16	1.480.753,23	-	1.480.753,23	2.637.072,39	2.637.072,39	1.823.386,34	1.506.902,01	-	-
7 Habitages Rambla Fondo, 64-68 (Torre Sonia)	502.845,26	-	502.845,26	1.341.104,74	-	1.341.104,74	1.843.950,00	1.843.950,00	-	-	-	-
2 Habitages c/ Irlanda, 127	284.405,94	-	284.405,94	772.187,65	-	772.187,65	1.056.593,59	1.056.593,59	-	-	-	-
3 Habitages Plaça de les Cultures, 3-6	389.305,14	-	389.305,14	861.814,86	-	861.814,86	1.251.120,00	1.251.120,00	-	-	-	-
Locals Plaça de les Cultures, 3-6	309.737,82	51.958,62	361.696,44	1.114.959,88	177.712,46	1.292.672,34	1.424.697,70	1.654.368,78	-	-	-	-
Local c/ Verdi, 5	6.454,56	-	6.454,56	44.857,95	-	44.857,95	51.312,51	51.312,51	-	-	-	-
Ruperto Chapi, 51, Casa	40.341,23	-	40.341,23	60.268,74	-	60.268,74	100.609,97	100.609,97	-	-	-	-
Locals Front Fluvial 1ª Fase	304.416,32	-	304.416,32	710.304,74	-	710.304,74	1.014.721,06	1.014.721,06	247.225,31	-	-	-
C/ Prínceps 32-34, 2ª 4rt	-	33.348,60	33.348,60	-	82.323,90	82.323,90	-	115.672,50	-	-	-	-
Miguel Hernandez	-	489.746,32	489.746,32	-	3.495.657,88	3.495.657,88	-	3.985.404,20	-	-	-	-
	6.610.918,77	575.053,54	7.185.972,31	15.194.780,52	3.735.591,80	18.930.372,32	21.805.699,29	26.116.344,63	10.235.923,16	9.351.874,19	-	-

Aquest Annex forma part integrant de la Nota 7.4 de la memòria dels comptes anuals de l'exercici 2020

ANNEX I



FORMULACIÓ DELS COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2021

El Consell d'Administració de la societat **GRAMEPARK, S.A.** amb data 31 de març de 2022, en compliment dels requisits establerts a l'article 253 de la Llei de Societats de Capital i de l'article 37 del Codi de Comerç, procedeix a formular els Comptes anuals de l'exercici 2021, els quals venen constituïts pels documents annexos que precedeixen a aquest escrit.

Firmado digitalmente
por ESTEVE SERRANO
ORTIN - DNI [REDACTED]
(TCAT)
Fecha: 2022.04.25
15:26:08 +02'00'

Sr. Esteve Serrano Ortín

Firmado digitalmente
por ANA BELEN
MORENO JORGE - DNI [REDACTED]
(TCAT)
Fecha: 2022.04.26
09:56:32 +02'00'

Sra. Ana Belén Moreno
Jorge

Firmado digitalmente por FERNANDO
HERNANDEZ BAENA - DNI [REDACTED]
Fecha: 2022.04.26 10:59:17 +02'00'

Sr. Fernando Hernández
Baena

Firmado digitalmente
por ANA MARIA
MUÑOZ MARTINEZ -
DNI [REDACTED] (SIG)
Fecha: 2022.04.26
11:28:06 +02'00'

Sra. Ana Muñoz Martínez

Firmado digitalmente por
ROSINA VINYES BALLBÉ - DNI [REDACTED]
Nombre de reconocimiento
(DN: c=ES, ou=VINYES BALLBÉ,
givenName=ROSINA,
serialNumber=00000000,
D, cn=ROSINA VINYES BALLBÉ,
DN: [REDACTED])
Fecha: 2022.04.27 16:51:10
+02'00'

Sra. Rosina Vinyes Ballbé

Firmado digitalmente
por ANTONIO ATIENZA
MARTÍNEZ - DNI [REDACTED]
(TCAT)
Fecha: 2022.04.28
08:17:07 +02'00'

Sr. Toni Atienza Martínez

Firmado digitalmente por
ANTONI SUAREZ
PIZARRO - DNI [REDACTED] (TCAT)
Fecha: 2022.04.29
14:21:46 +02'00'

Sr. Toni Suárez Pizarro

Firmado digitalmente por
Bàrbara Ferrer
Escobar - DNI [REDACTED] (SIG)
Fecha: 2022.05.02
09:48:23 +02'00'

Sra. Bàrbara Ferrer Escobar

Signat digitalment per
Salvador Tovar Funes - DNI [REDACTED] (AUT)
Data: 2022.05.02
13:09:06 +02'00'

Sr. Salvador Tovar Funes

Firmado digitalmente por
JESÚS SÁNCHEZ
TÉLLEZ - DNI [REDACTED]
Fecha: 2022.05.06
10:46:18 +02'00'

Sr. Jesús Sánchez Téllez

Firmado digitalmente por
SAMUEL NÚÑEZ
AMELA - DNI [REDACTED] (TCAT)
Fecha: 2022.05.09
10:34:20 +02'00'

Sr. Samuel Núñez Amela