

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO  
DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.**

**Cuentas Anuales Abreviadas**

**31 de diciembre de 2023**

**(Junto con el Informe de Auditoría)**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista único de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A.

*Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Empresa Municipal de la vivienda y suelo de Torrejón de Ardoz, S.A., a 31 de diciembre de 2023 así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

*Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la Nota 1 de la memoria adjunta en la que se indica que el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 27 de diciembre de 2023 aprobó autorizar la disolución de la Sociedad debiendo la Junta General de la empresa adoptar los acuerdos que procedan. La sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales manteniendo los mismos principios contables de empresa en funcionamiento, al considerar que los valores liquidativos de los activos y pasivos que se traspasen en la liquidación de la compañía, no diferirán sustancialmente de los reflejados en estas cuentas anuales.

## *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

### Valoración las existencias

La sociedad presenta en su balance de situación a 31 de diciembre de 2023 unas existencias de productos en curso y terminados que suponen el 82,5% de su activo. Esta partida tan significativa económicamente y que corresponde a inmuebles, tiene un riesgo significativo respecto a su valoración por varios factores entre los que destacan su baja rotación, su naturaleza inmobiliaria y el importe tan elevado respecto al total de activos.

### Respuesta de auditoría

Nuestra respuesta de auditoría a dichos riesgos ha sido la realización, entre otros, de los siguientes procedimientos: Analizamos los sistemas de gestión y control interno utilizados por la Sociedad para determinar la valoración de sus existencias. Analizamos y revisamos la valoración de las obras realizadas en el ejercicio mediante pruebas sustantivas sobre los costes imputados. Revisamos las ventas realizadas en el ejercicio mediante pruebas sustantivas. Analizamos y revisamos los test de deterioro de las existencias realizados por la Sociedad y las tasaciones correspondientes. Revisamos el corte de las operaciones a cierre del ejercicio. Revisamos la documentación bancaria y la proporcionada por el Banco de España sobre las garantías reales prestadas ante entidades financieras respecto de las existencias y analizamos la información revelada en las cuentas anuales sobre las existencias.

De nuestro trabajo realizado hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Empresa Municipal de la vivienda y suelo de Torrejón de Ardoz, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## *Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,

individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

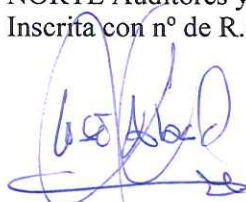
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

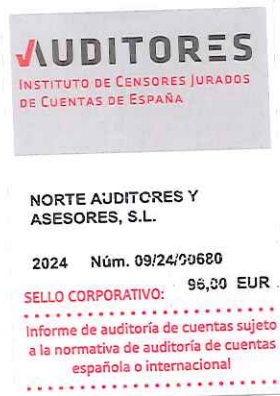
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

NORTE Auditores y Asesores, S.L.  
Inscrita con nº de R.O.A.C. – S1482



José Abad Requejo  
R.O.A.C. - 17631  
22 de abril de 2024



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y  
SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.**

**Cuentas Anuales**

**31 de diciembre de 2023**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.977.011,86</b>	<b>5.149.750,90</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>		<b>4.972.972,89</b>	<b>5.131.210,13</b>
2 Concesiones	5	4.972.972,89	5.131.210,13
<b>II. Inmovilizado material</b>	6	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>4.038,97</b>	<b>18.540,77</b>
5 Otros activos financieros	8.1	4.038,97	18.540,77
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>18.226.570,83</b>	<b>26.084.885,97</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>			
<b>II. Existencias</b>		<b>16.706.739,58</b>	<b>25.770.336,32</b>
4 Productos terminados	11	16.706.739,58	25.770.336,32
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>31.636,18</b>	<b>164.879,20</b>
1 Clientes por ventas y prestación de servicios	8.1	26.820,98	160.379,20
3 Deudores varios	8.1	4.500,00	4.500,00
6 Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	315,20	0,00
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>305,55</b>	<b>0,00</b>
5 Otros activos financieros	8.1	305,55	0,00
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>			
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.487.889,52</b>	<b>149.670,45</b>
1 Tesorería	8.1	1.487.889,52	149.670,45
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>23.203.582,69</b>	<b>31.234.636,87</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2023 y 2022

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.106.302,42</b>	<b>4.250.710,89</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>133.234,26</b>	<b>1.500.786,90</b>
<b>I. Capital</b>		<b>61.000,00</b>	<b>61.000,00</b>
1 Capital escriturado	10	61.000,00	61.000,00
<b>II. Prima de emisión</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>5.413.986,53</b>	<b>5.413.986,53</b>
1 Legal y estatutarias	10	12.200,00	12.200,00
2 Otras Reservas		5.401.786,53	5.401.786,53
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(3.974.199,63)</b>	<b>(3.079.116,58)</b>
2 (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	10	(3.974.199,63)	(3.079.116,58)
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.367.552,64)</b>	<b>(895.083,05)</b>
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		<b>973.068,16</b>	<b>2.749.923,99</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.733.561,95</b>	<b>6.516.242,12</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>		<b>5.723.793,20</b>	<b>6.488.423,71</b>
2 Deudas con entidades de crédito	8.2	5.637.069,30	6.405.205,86
5 Otros pasivos financieros	8.2	86.723,90	83.217,85
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>		<b>9.768,75</b>	<b>27.818,41</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>16.363.718,32</b>	<b>20.467.683,86</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>		<b>39.978,30</b>	<b>39.978,30</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>		<b>10.384.404,88</b>	<b>10.559.798,00</b>
2 Deudas con entidades de crédito	8.2	734.000,00	745.790,04
5 Otros pasivos financieros	8.2	9.650.404,88	9.814.007,96
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>5.939.335,14</b>	<b>9.867.907,56</b>
1 Proveedores	8.2	(1.623,89)	2.170.535,21
3 Acreedores varios	8.2	5.989,60	22.176,96
6 Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	9.878,92	28.756,74
7 Anticipos de clientes	8.2	5.925.090,51	7.646.438,65
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>23.203.582,69</b>	<b>31.234.636,87</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2023 y 2022

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

	Nota	2023	2022
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>8.054.042,45</b>	<b>8.283.555,79</b>
a) Ventas	13	8.053.794,51	8.283.431,82
b) Prestaciones de servicios	13	247,94	123,97
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(10.673.804,13)</b>	<b>(10.448.239,87)</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>(41.516,24)</b>	<b>(174,55)</b>
a) Consumo de mercaderías	13	(41.516,24)	(174,55)
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>529.982,31</b>	<b>535.254,32</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		529.982,31	531.876,87
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		0,00	3.377,45
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(685.294,08)</b>	<b>(740.572,14)</b>
a) Servicios exteriores	13	(572.741,20)	(637.951,68)
b) Tributos	13	(112.552,88)	(102.620,46)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		<b>(158.237,24)</b>	<b>(158.237,18)</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero</b>		<b>1.794.905,49</b>	<b>1.809.676,52</b>
<b>11.bis Otros resultados</b>		<b>100.835,68</b>	<b>19.822,31</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.079.085,76)</b>	<b>(698.914,80)</b>
<b>3. Ingresos financieros</b>		<b>1.912,99</b>	<b>567,80</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	8.1	1.912,99	567,80
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>(290.379,87)</b>	<b>(196.736,05)</b>
b) Por deudas con terceros	8.2	(290.379,87)	(196.736,05)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(288.466,88)</b>	<b>(196.168,25)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.367.552,64)</b>	<b>(895.083,05)</b>
<b>4. Impuestos sobre beneficios</b>			
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.367.552,64)</b>	<b>(895.083,05)</b>
<b>B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>18. Resultado del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.367.552,64)</b>	<b>(895.083,05)</b>

Las Notas 1 a 27 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(1.367.553)</b>	<b>(895.083)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	<b>16</b>	-	-
Subvenciones, donaciones y legados		-	-
Efecto impositivo		-	-
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(1.776.856)</b>	<b>(1.794.923)</b>
Subvenciones, donaciones y legados		(1.794.905)	(1.813.054)
Efecto impositivo		17.949	18.131
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(3.144.409)</b>	<b>(2.690.006)</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio terminado  
en 31 de diciembre de 2023  
(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
<b>Saldos al 01.01.2022</b>	<b>61.000</b>	<b>5.415.221</b>	<b>(4.457.752)</b>	<b>1.378.636</b>	<b>4.544.847</b>	<b>6.941.952</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(895.083)	(1.794.923)	(2.690.006)
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Otras variaciones	-	(1.234)	-	-	-	(1.235)
Distribución del resultado de 2021	-	-	1.378.636	(1.378.636)	-	-
<b>Saldos al 31.12.2022</b>	<b>61.000</b>	<b>5.413.987</b>	<b>(3.079.117)</b>	<b>(895.083)</b>	<b>2.749.924</b>	<b>4.250.711</b>
<b>Saldos al 01.01.2023</b>	<b>61.000</b>	<b>5.413.987</b>	<b>(3.079.117)</b>	<b>(895.083)</b>	<b>2.749.924</b>	<b>4.250.711</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(1.367.553)	(1.776.856)	(3.144.409)
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado de 2022	-	-	895.083	(895.083)	-	-
<b>Saldos al 31.12.2023</b>	<b>61.000</b>	<b>5.413.987</b>	<b>(3.974.200)</b>	<b>(1.367.553)</b>	<b>973.068</b>	<b>1.106.302</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Estado Flujo de Efectivo  
correspondiente al ejercicio terminado  
en 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en euros)

	Notas	2023	2022
<b>A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(1.367.552,64)</b>	<b>(895.083,05)</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>(1.348.201,37)</b>	<b>(1.455.271,09)</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).	5-7	158.237,24	158.237,18
d) Imputación de subvenciones (-)		(1.794.905,49)	(1.809.676,52)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).			
g) Ingresos financieros (-).	9.2	(1.912,99)	(567,80)
h) Gastos financieros (+).	9.2	290.379,87	196.736,05
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>5.268.237,36</b>	<b>(663.989,82)</b>
a) Existencias (+/-).	10	9.063.596,74	3.680.967,38
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	9.1. a.1) / 9.2	133.243,02	(114.514,10)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	9.1. a.2)	(3.928.602,40)	(4.230.443,10)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).			
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(288.782,08)</b>	<b>(196.168,25)</b>
a) Pagos de intereses (-).	9.2	(290.379,87)	(196.736,05)
b) Cobros de dividendos (+).	9.2	1.912,99	567,80
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).	12.1	(315,20)	0,00
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>2.263.701,27</b>	<b>(3.210.512,21)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		<b>14.541,80</b>	<b>(265,55)</b>
e) Otros activos financieros.	9.1. a.1)	14.541,80	(265,55)
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>14.541,80</b>	<b>(265,55)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(940.024,00)</b>	<b>(229.065,02)</b>
b) Devolución y amortización de		(940.024,00)	(229.065,02)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	9.1. a.2)	(779.927,00)	(793.703,06)
4. Otras (-).	9.1. a.2)	(160.097,00)	564.638,04
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(940.024,00)</b>	<b>(229.065,02)</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	9.1. a.1)	149.670,45	3.589.513,23
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.1. a.1)	1.487.889,52	149.670,45
		1.338.219,07	(3.439.842,78)

(1) Naturaleza y Actividades de la Sociedad

Empresa Municipal de la vivienda y suelo de Torrejón de Ardoz, S.A., se constituyó como sociedad por tiempo indefinido, el día 1 de octubre de 2007, según protocolo número 6.243/07 del notario de Torrejón de Ardoz, D. José María Piñar Gutiérrez. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de octubre de 2007, Tomo 24.810, Folio 88, sección 8, Hoja número M-446541, inscripción 1ª.

Con C.I.F. A-85192995

El domicilio social se fija en Torrejón de Ardoz (Madrid), Plaza Mayor, 1.

Constituye el objeto social de la Sociedad, desarrollar la competencia municipal en materia de vivienda y suelo, de conformidad con las directrices generales dadas por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y coordinadas por su Consejo de Administración.

A tal efecto, asumirá las siguientes funciones:

- a) La gestión, administración y ejecución de convenios y acuerdos que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz suscriba con otras Administraciones, entidades, públicas o privadas, o particulares cuyo objeto se encuentre relacionado con la gestión, promoción o rehabilitación de viviendas.
- b) La promoción de viviendas, dedicando especial atención a la vivienda de protección pública, la gestión, administración, conservación e inspección de viviendas e inmuebles, fincas, solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, que les sean transferidos, o encomendados, por el Estado, por la Comunidad de Madrid, por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada.
- c) La gestión, promoción y explotación del patrimonio que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz le encomiende o acuerde transferir a titularidad de esta sociedad. A tal fin podrá adquirir a título pleno o limitado, explotar, enajenar y gravar bienes inmuebles de los que sea titular, y a los únicos fines establecidos en el objeto social.
- d) La construcción, promoción y aprovechamiento de viviendas urbanas y la gestión y desarrollo de programas de rehabilitación de viviendas e inmuebles en general, aplicando para ellos sus fondos o cualesquiera otros que con dicho fin le sean transferidos.
- e) El desarrollo de todas las facultades que en materia de promoción de suelo y viviendas le sean transferidas expresamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
- f) El asesoramiento integral a los ciudadanos en materia de vivienda, así como la selección de los adjudicatarios de vivienda y plazas de garaje, de conformidad con los criterios que, en su momento, se determinen.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

- g) Actuar como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y de sus entidades, en los términos contemplados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.

Para los fines anteriormente descritos la Empresa podrá resultar beneficiaria de procedimientos expropiatorios que inicie el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Las actividades referidas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, a través de la creación, participación o contratación de otras entidades o sociedades que desarrollen una actividad conexa o análoga a su objeto social.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la empresa el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

En el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz del pasado día 27 de diciembre de 2023 se aprobó por mayoría absoluta de miembros de derechos de la corporación autorizar la disolución de la sociedad mercantil EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJON DE ARDOZ, S.A. así como la apertura del proceso de liquidación debiendo adoptarse por la Junta General de la empresa los acuerdos que procedan.

Según el informe jurídico de Secretaría General de fecha 21 de diciembre de 2023, sobre la tramitación y procedimiento de extinción con disolución de la EMVS de Torrejón de Ardoz, se señala en el mismo que la forma de liquidación será la cesión de la totalidad del activo y pasivo de la EMVS al Ayuntamiento mediante la aprobación por acuerdo también plenario del correspondiente Proyecto de Cesión global del Activo y Pasivo siguiendo la tramitación prevista en los artículos 72 a 79 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio.

La sociedad ha formulado las presentes cuentas anuales manteniendo los mismos principios contables de empresa en funcionamiento, al considerar que los valores liquidativos de los activos y pasivos que se traspasen en la liquidación de la compañía según el párrafo anterior, no diferirán sustancialmente de los reflejados en estas cuentas anuales.

(2) Bases de Presentación

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidas en el Plan General de Contabilidad, y de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad, especialmente:

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

- Código de Comercio, Real Decreto 22 de agosto de 1885 y actualizaciones del mismo.
- Plan General de Contabilidad, Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- Normas de adaptación del PGC a las empresas Inmobiliarias, Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2.1 Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2023, así como la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad y de acuerdo al Plan General de Contabilidad vigente en España, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como el resto de la legislación mercantil aplicable.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas del ejercicio 2023 serán aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas sin variaciones significativas.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige que se hagan juicios de valor, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y los saldos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas periódicamente y los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el que se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

Adicionalmente se realizan determinados juicios de valor entre los que destacan los relativos a la evaluación de provisiones y pasivos contingentes.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. En las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a la evaluación de las pérdidas por deterioro de determinados activos y la vida útil de los activos materiales.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

No se han producido cambios en estimaciones contables que hayan afectado al ejercicio actual o que puedan afectar a ejercicios futuros de forma significativa.

2.3 Comparación de la información

La sociedad en el ejercicio 2023 está obligada a presentar sus cuentas anuales en formato normal, en consecuencia, se ha procedido a adaptar las cuentas comparativas del ejercicio anterior que se formularon en formato abreviado.

Como requiere la normativa contable, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y la memoria del ejercicio 2023 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 2022, aprobadas por en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de Abril de 2022.

2.4 Corrección de errores

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se ha producido ajustes por corrección de errores.

(3) Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y pendiente de aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se presenta a continuación, junto con la propuesta realizada en el ejercicio anterior aprobada en su caso por la Junta General Ordinaria de fecha 28 de Abril de 2023:

	Euros	
	2023	2022
Base de reparto:		
Beneficio/ Pérdida del Ejercicio	<u>(1.367.552,64)</u>	<u>(895.083,05)</u>
Aplicación:		
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	<u>(1.367.552,64)</u>	<u>(895.083,05)</u>

Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria las reservas voluntarias no son disponibles debido a las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

(4) Normas de Registro y Valoración

Estas cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad vigente. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

	% Amortiz. anual	Vida útil (años)
Otro inmovilizado intangible	2,5	40

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

(b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el Inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Forma parte del valor del Inmovilizado material, la estimación inicial del valor de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos y otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valoran por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	% Amortiz. anual	Vida útil (años)
Elemento de transporte	20	5
Otro inmovilizado material	10	10

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa y ajusta, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y método de amortización de los activos materiales, y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Al cierre del ejercicio se estiman las correcciones valorativas por deterioro del valor de los elementos de inmovilizado material cuando el valor contable supere su importe recuperable, registrando el gasto e ingreso de su reversión en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material se consideran como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los costes relacionados con las grandes reparaciones de ciertos elementos de inmovilizado se capitalizan en el momento en el que se incurra en los costes de la gran reparación y se amortizan durante el período que media hasta la siguiente gran reparación.

(c) Inversiones inmobiliarias

Los criterios de valoración de los inmovilizados materiales se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Los terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, se encuentran valorados por su valor razonable que se establece en el acuerdo de cesión de los mismos y consecuentemente se registra en el patrimonio neto como una subvención.

El coste de producción de los inmuebles se corresponde con los costes de los terrenos, coste de las construcciones y todos los demás costes directamente imputables a dichos inmuebles, también se incluyen los costes financieros devengados con anterioridad a la puesta en explotación o venta, especialmente de préstamos que financian específicamente la construcción.

(d) Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, en caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

La propiedad adquirida mediante estos arrendamientos se contabiliza por su naturaleza en el inmovilizado material o intangible por su valor razonable calculado al inicio del mismo sin incluir los impuestos repercutibles por el arrendador. Adicionalmente, los gastos directos iniciales inherentes a la operación en los que incurra el arrendatario deberán considerarse como mayor valor del activo. La carga financiera total se distribuirá a lo largo del plazo del arrendamiento y se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengue, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Arrendamientos operativos.

Para estos contratos, los gastos de alquiler se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo.

Permutas:

Para los elementos adquiridos mediante permuta, la Sociedad analiza cada operación con el objeto de definir si la permuta tiene o no tiene carácter comercial.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Permutas de carácter comercial:

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el elemento recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de éste último.

Las diferencias de valoración que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

1. Permutas de carácter no comercial:

Se considerará que una permuta tiene carácter no comercial cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable de valor razonable de los elementos que intervienen en la operación. El elemento recibido se valorará por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

(e) Activos financieros

e.1) Clasificación y valoración.

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles, con la excepción de que para los activos financieros mantenidos para negociar y para otros activos financieros a valor razonable con cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, los costes de transacción que le sean directamente atribuibles son imputados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el cual se produce la adquisición del activo financiero.

Adicionalmente para los activos financieros mantenidos para negociar y para los disponibles para la venta formaran parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

e.1.1) Préstamos y partidas a cobrar:

Son aquellos activos financieros que se origina por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, además se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad puede no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Tras el reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha del balance, se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el período del arrendamiento.

Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como período remanente el plazo contractual mínimo comprometido. Al cierre del ejercicio estas diferencias no son significativas y por tanto, la sociedad mantiene la valoración de estas fianzas registradas como corriente por el importe entregado.

e.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:

Son aquellos activos financieros tales como los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Después del reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

e.1.3) Activos financieros mantenidos para negociar:

Activos que se originan con el propósito de venderlo a corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros derivados, excepto los contratos de garantía financiera y los instrumentos de cobertura. Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias los costes de transacción. La valoración posterior se realiza a valor razonable sin deducir los costes de transacción previstos en su enajenación, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios en valor razonable durante el ejercicio.

e.1.4) Activos financieros a coste:

En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma fiable su valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición como en una fecha posterior o cuando se opte, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos activos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirán por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestiona y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable sin deducirlos costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

e.1.5) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se incluye en esta categoría las inversiones en capital en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos valores que tienen iguales derechos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

e.1.6) Activos financieros disponibles para la venta:

Valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en las categorías anteriores. Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes directos de transacción. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor. Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

e.2) Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entiende por “intereses explícitos” aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

e.3) Deterioro de activos financieros.

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

e.3.1) Activos financieros contabilizados a coste amortizado (partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento).

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasiones una reducción o retraso den los flujos de efectivo estimados futuros.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos. Para el caso de la categoría de inversiones mantenidas hasta el vencimiento como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que este sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión sin o se hubiese registrado el deterioro del valor.

e.3.2) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no va a ser recuperable deben efectuarse las correcciones valorativas necesarias.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se ha tomado en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

e.4) Baja de activos financieros.

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se da de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y de forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en la que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas y otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

(g) Pasivos financieros

g.1) Clasificación y valoración.

Instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos que suponen para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, incluidos los contratos a liquidar con instrumentos de patrimonio propio.

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar, para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

g.1.1) Débitos y partidas a pagar:

Son aquellos pasivos financieros que se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, además se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal al considerar que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

g.1.2) Pasivos financieros mantenidos para negociar:

Se originan con el propósito de readquirirlos a corto plazo o forman parte de una cartera los instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente o sea un instrumento financiero derivado, excepto los contratos de garantía financiera y los instrumentos de cobertura. Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias los costes de transacción. La valoración posterior se realiza a valor razonable sin deducir los costes de transacción previstos en su liquidación, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios en valor razonable durante el ejercicio.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

g.1.3) Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias,

Incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma fiable su valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición, como en una fecha posterior o, cuando se opte en el momento de su reconocimiento inicial por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos pasivos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

g.2) Baja de pasivos financieros.

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación de ha extinguido. También se procede a dar de baja los pasivos financieros propios que se adquiriera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrado el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

(h) Coberturas contables

En las coberturas del valor razonable, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura de los flujos de efectivo, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en lo que la operación cubierta prevista afecte al resultado salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Las operaciones de cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, se tratan como coberturas de valor razonable por el componente de tipo de cambio.

(i) Existencias

Los bienes comprendidos en este capítulo, consistentes en promociones terminadas y promociones en curso de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales para su venta, valoradas a su coste de producción, que incluye todos los costes afectos directamente a cada promoción, incluidos los costes financieros hasta su finalización e incluyen el coste de los impuestos no recuperables afectos directamente a la promoción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(j) Transacciones en moneda extranjera

La valoración de las transacciones en moneda extranjera se convierten a euros mediante la aplicación a la moneda extranjera del tipo de cambio al contado entre ambas monedas a la fecha de la transacción.

Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Asimismo, al 31 de diciembre de cada año, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

(k) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas.

A fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activo o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

(l) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos de la Sociedad se reconocen en función de su devengo, con independencia del momento del cobro o pago. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

(m) Ventas e ingresos por obra ejecutada

La Sociedad sigue el criterio de reconocer los ingresos de su actividad promotora de acuerdo con el método de obra terminada, es decir, en el momento de producirse el cambio de titularidad de la vivienda o plaza de garaje que normalmente es a la finalización de la construcción de la promoción.

La Sociedad, en la venta de determinadas plazas de garaje suscribe contratos de adjudicación, a cuyo vencimiento se formaliza la escritura de cambio de titularidad y es en este momento en el que se realiza contablemente la venta y se reconoce el ingreso correspondiente. El periodo habitual de duración de estos contratos es de 12 años y el precio de venta acordado se divide en plazos mensuales cuyo importe se actualiza anualmente con el IPC. Los importes percibidos por dichos contratos se registran como anticipos de clientes hasta la percepción de la última cuota. Al 31 de diciembre de 2023 hay 158 plazas de garaje incluidas en existencias cuyo valor neto contable es de 1.635.982,93 euros y anticipos recibidos de clientes correspondientes a dichas plazas por importe de 1.718.594,52 euros. Al 31 de diciembre de 2022 había 178 plazas de garaje incluidas en existencias cuyo valor neto contable era de 1.796.483 26 euros y anticipos recibidos de clientes correspondientes a dichas plazas por importe de 1.723.912,45 euros.

La Sociedad concedió a Gofit Torrejón, S.L. en el ejercicio 2011 el derecho de uso de un inmueble que a su vez ha recibido en régimen de cesión del Ayuntamiento de Torrejón por un periodo de 40 años. El importe de ingresos anual establecido por dicha cesión es de 50.000 euros y a 31 de diciembre de 2023 están pendientes de aplicar anticipos por dicha operación por importe de 4.187.500 euros.

(n) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existen un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

(o) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un período superior a un año.

(p) Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se clasifican en este epígrafe aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Estén disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta sea altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta. Dichos activos no se amortizan, y en caso de que sea necesario se procederá a dotar las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

(q) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos: son convertibles en efectivo, en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses, no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor, forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

(r) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se valoran por el valor razonable del importe o bien recibido y se contabilizan como ingresos directamente imputables al patrimonio neto y imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financieros por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no despreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvencionables reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

(s) Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

(5) Inmovilizado Intangible

La composición del epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y los movimientos durante los ejercicios 2023 y 2022 de las cuentas de coste y amortización acumulada ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>Concesiones</u>
Coste:	
Saldo a 1.1.2022	7.030.056
Adiciones	<u>-</u>
Saldo a 31.12.2022	7.030.056
Adiciones	<u>-</u>
Saldo a 31.12.2023	<u>7.030.056</u>
Amortización acumulada:	
Saldo a 1.1.2022	(1.740.609)
(Dotaciones)	<u>(158.237)</u>
Saldo a 31.12.2022	(1.898.846)
(Dotaciones)	<u>(158.237)</u>
Saldo a 31.12.2023	(2.057.083)
Valor neto contable a 31.12.2023	<u>4.972.973</u>

El inmovilizado intangible responde en su totalidad a un derecho de superficie sobre el Balneario-Spa, que se va amortizando en función de la vida útil del acuerdo de cesión.

El 26 de julio de 2022, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobó realizar a la EMVS un encargo de gestión de alquiler de 131 plazas de aparcamiento subterráneas propiedad del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, situadas en la calle Salvador Dalí y Carmen Laforet. Este encargo de gestión no ha supuesto ninguna contraprestación entre la EMVS y el ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Los ingresos derivados de la gestión se exponen en la Nota 7 siguiente.

## Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

(6) Inmovilizado Material

La composición del epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y los movimientos durante los ejercicios 2023 y 2022 de las cuentas de coste y amortización acumulada ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
	<u>Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material</u>
Coste:	
Saldo a 1.1.2022	<u>15.519</u>
Adiciones	<u>-</u>
Saldo a 31.12.2022	<u>15.519</u>
Adiciones	-
Saldo a 31.12.2023	<u>15.519</u>
Amortización acumulada:	
Saldo a 1.1.2022	(15.519)
(Dotaciones)	-
Saldo a 31.12.2022	(15.519)
(Dotaciones)	-
Saldo a 31.12.2023	(15.519)
Valor neto contable a 31.12.2023	<u>=</u>

Al 31 de diciembre de 2023 al igual que al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

(7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

- Arrendamientos operativos:

El 26 de julio de 2022, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, aprobó realizar a la EMVS un encargo de gestión de alquiler de 131 plazas de aparcamiento subterráneas propiedad del ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, situadas en la calle Salvador Dalí y Carmen Laforet. Este encargo de gestión no ha supuesto ninguna contraprestación entre la EMVS y el ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Los ingresos derivados de la gestión en el ejercicio actual han sido de 11.724 euros (10.216 euros en 2022).

La Sociedad tal y como se indica en la Nota 11 siguiente tiene alquiladas, a 31 de diciembre de 2023, plazas de garaje de diferentes promociones de sus existencias. Los ingresos derivados de estos alquileres son de 305.758 euros (309.161 euros en 2022).

Todos los arrendamientos son cancelables.

(8) Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en función de la intención que tenga en los mismos, en las siguientes categorías:

8.1) Activos financieros

8.1.1) Clasificación de los activos financieros.

El desglose del saldo de los activos financieros recogidos en el balance de situación a 31 de diciembre de 2023 y 2022, atendiendo a la naturaleza de dichos instrumentos financieros y a las categorías establecidas por la norma de registro y valoración novena del Plan General Contable vigente, se presenta a continuación:

- largo plazo a 31 de diciembre de 2023

Clases Categorías	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo Créditos, derivados y otros	Total 31.12.23
Activos Fijos a coste amortizado	4.039	4.039

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

- largo plazo a 31 de diciembre de 2022

Clases Categorías	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo Créditos, derivados y otros	Total 31.12.22
Activos Fijos a coste amortizado	<u>18.541</u>	<u>18.541</u>

- Corto plazo a 31 de diciembre de 2023

Clases Categorías	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo Créditos, derivados y otros	Total 31.12.23
Activos Fijos a coste amortizado	<u>31.636</u>	<u>31.636</u>

- Corto plazo a 31 de diciembre de 2022

Clases Categorías	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo Créditos, derivados y otros	Total 31.12.22
Activos Fijos a coste amortizado	<u>164.879</u>	<u>164.879</u>

El detalle de los activos financieros a corto plazo incluidos en esta categoría al 31 de diciembre de 2023 se corresponde a deudores comerciales, al igual que en el ejercicio 2022.

8.1.2) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El saldo que se incluye en este epígrafe del balance se corresponde al líquido disponible en la caja al cierre del ejercicio y las disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

	2023	2022
Tesorería	1.487.889,52	149.670,45
Otros activos líquidos equivalentes	<u>1.487.889,52</u>	<u>149.670,45</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

8.1.3) Vencimientos

Los vencimientos de los activos financieros de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, cuyo vencimiento es determinado o determinable, se desglosan de la siguiente forma:

- En 2023:

	Euros	
	Un año	Más de cinco
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<u>31.636</u>	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	27.136	-
Deudores varios	4.500	-
Inversiones financieras	<u>0</u>	<u>4.039</u>
Otros activos financieros		4.039
<b>TOTAL</b>	<b><u>31.636</u></b>	<b><u>4.039</u></b>

- En 2022:

	Euros	
	Un año	Más de cinco
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	<u>164.879</u>	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	160.379	-
Deudores varios	4.500	-
Inversiones financieras	-	<u>18.541</u>
Otros activos financieros	-	18.541
<b>TOTAL</b>	<b><u>164.879</u></b>	<b><u>18.541</u></b>

(8.2) Pasivos financieros

8.2.1) Clasificación de los pasivos financieros.

El desglose del saldo de los pasivos financieros recogidos en el balance de situación a 31 de diciembre de 2023 y 2022, atendiendo a la naturaleza de dichos instrumentos financieros y a las categorías establecidas por la norma de registro y valoración novena del Plan General Contable vigente, se presenta a continuación:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

- Largo plazo a 31 de diciembre de 2023

Clases  Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total 31.12.23
Pasivo Fijo a coste amortizado	<u>5.637.069</u>	<u>86.724</u>	<u>5.723.793</u>

- Largo plazo a 31 de diciembre de 2022

Clases  Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total 31.12.22
Pasivo Fijo a coste amortizado	<u>6.405.206</u>	<u>83.218</u>	<u>6.488.424</u>

- Corto plazo a 31 de diciembre de 2023

Clases  Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total 31.12.23
Pasivo Fijo a coste amortizado	<u>734.000</u>	<u>15.626.718</u>	<u>16.363.718</u>

- Corto plazo a 31 de diciembre de 2022

Clases  Categorías	Euros		
	Instrumentos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total 31.12.22
Pasivo Fijo a coste amortizado	<u>745.790</u>	<u>19.653.159</u>	<u>20.398.949</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

8.2.2) Clasificación por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, cuyo vencimiento es determinado o determinable, se desglosan de la siguiente forma:

- En 2023:

	Euros					
	Un año	Dos años	Tres años	Cuatro años	+ de cinco	Total
Deudas:	<u>10.384.404</u>	<u>772.698</u>	<u>794.385</u>	<u>816.681</u>	<u>3.253.305</u>	<u>16.021.474</u>
Deudas con entidades de crédito	734.000	772.698	794.385	816.681	3.253.305	6.371.069
Deudas con Ayto. de Torrejón	8.983.896	-	-	-	-	8.983.896
Otros pasivos financieros	666.508	-	-	-	-	666.508
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	<u>5.939.335</u>	=	=	=	=	<u>5.939.335</u>
Proveedores	(1.624)	-	-	-	-	(1.624)
Acreeedores varios	15.869	-	-	-	-	15.869
Anticipo de clientes	<u>5.925.090</u>	=	=	=	=	<u>5.925.090</u>
Total	<u>16.323.740</u>	<u>772.698</u>	<u>794.385</u>	<u>816.681</u>	<u>3.253.305</u>	<u>21.960.809</u>

- En 2022:

	Euros					
	Un año	Dos años	Tres años	Cuatro años	+ de cinco	Total
Deudas:	<u>10.559.797</u>	<u>855.556</u>	<u>794.385</u>	<u>816.681</u>	<u>4.021.442</u>	<u>17.048.221</u>
Deudas con entidades de crédito	745.790	772.698	794.385	816.681	4.021.442	7.150.996
Deudas con Ayto. de Torrejón	9.261.686	-	-	-	-	9.261.686
Otros pasivos financieros	552.321	82.858	-	-	-	635.179
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	<u>9.839.152</u>	=	=	=	=	<u>9.839.152</u>
Proveedores	1.512.739	-	-	-	-	1.512.739
Acreeedores varios	679.974	-	-	-	-	679.974
Anticipo de clientes	<u>7.646.439</u>	=	=	=	=	<u>7.646.439</u>
Total	<u>20.398.949</u>	<u>855.556</u>	<u>794.385</u>	<u>816.681</u>	<u>4.021.442</u>	<u>26.887.373</u>

La totalidad de las Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2023 que ascienden a 6.371.069 euros (7.150.996 euros en 2022), corresponden a préstamos con garantía hipotecaria sobre las construcciones recogidas en existencias y detalladas en la Nota 11.

(9) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan en la Sociedad:

- Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La Sociedad dispone de unas deudas a cobrar de importe poco significativo procedente de ventas con pago aplazado y el impago de las cuotas podría implicar un requerimiento de resolución del contrato en cuestión.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

- Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

La Sociedad con el objeto de asegurar la liquidez necesaria y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad no inicia dicha construcción si no dispone de recursos para acometerla, y por tanto garantiza la construcción sin problemas de liquidez.

- Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

- Riesgo de tipo de interés:

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable, pero que son imputables íntegramente al coste de la promoción y desde la venta o alquiler permita la recuperación del coste.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo variable en diversas entidades financieras y sólo sería significativo ante un incremento muy significativo de estos tipos de interés.

(10) Fondos propios

- Capital escriturado

El Capital Social asciende a 31 de diciembre de 2023 y 2022 a 61.000 euros y está representado por 10.000 acciones nominativas, de 6,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 10.000, ambas inclusive, siendo todas de la misma clase y serie. Las acciones representativas del capital social están íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio único, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

- Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, si lo hubiera, a dotar la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social.

Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede utilizarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles. Para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en caso de liquidación de la Sociedad.

La reserva legal de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de 12.200,00 euros y está dotada por el mínimo legal.

- Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene incluidas en este epígrafe Reservas voluntarias por importe de 5.401.787 euros que no son disponibles, en su totalidad, debido a la existencia de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

(11) Existencias

Las existencias de la sociedad se corresponden a las promociones terminadas de las viviendas VPP cuya finalidad es la venta una vez terminada la promoción de las mismas, así como de la promoción de parkings y cuyo desglose de costes al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Ej. 2023	Euros		
	Ed. Viviendas	Otras Ed.	Total
Parcela RMP9	149.968	-	149.968
Parcela RMP8A	75.773	-	<u>75.773</u>
			<u>225.741</u>

Ej. 2023	Euros			
	Ed. Viviendas	Otras Ed.	Total	
Promociones terminadas	Parcela M7-7	50.264	-	50.264
	Parcela M10-A	221.274	-	221.274
	Parcela R8	308.170	-	308.170
	Parcela R13.3	225.660	-	225.660
	Parcela R14.1	129.844	-	129.844
	Parcela M7A	1.256.860	-	1.256.860
	Parcela M27.3	78.465	-	78.465
	Parking Torrepista	-	3.728.463	3.728.463
	Parking Rosario	-	387.276	387.276
	Parking B <sup>a</sup> Verde	-	2.013.553	2.013.553
	Parking B <sup>a</sup> Fresnos	-	5.200.527	5.200.527
	Parking B <sup>a</sup> Cañada	-	19.650	19.650
	Parking Juncal	-	1.728.735	1.728.735
	Parking	-	-	-
	PQ.Cataluña	-	935.871	935.871
	Parking B <sup>a</sup>	-	-	-
	Veredillas	-	196.382	196.382
		<u>2.270.537</u>	<u>14.210.457</u>	<u>16.480.994</u>

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Ej. 2022	Euros		
	Ed. Viviendas	Otras Ed.	Total
Parcela RMP9	884.043	-	884.043
Parcela RMP8A	8.117.878	-	<u>8.117.878</u>
			<u>9.001.921</u>

Ej. 2022	Euros			
	Ed. Viviendas	Otras Ed.	Total	
Promociones terminadas	Parcela M7-7	29.189	-	29.189
	Parcela M10-A	147.396	-	147.396
	Parcela R8	216.124	-	216.124
	Parcela R13.3	147.236	-	147.236
	Parcela R14.1	94.509	-	94.509
	Parcela M7A	851.245	-	851.245
	Parcela M27.3	103.928	-	103.928
	Parking Torrepiستا	-	4.143.509	4.143.509
	Parking Rosario	-	409.202	409.202
	Parking Bª Verde	-	2.205.836	2.205.836
	Parking Bª Fresnos	-	5.275.034	5.275.034
	Parking Bª Cañada	-	19.544	19.544
	Parking Juncal	-	1.925.590	1.925.590
	Parking PQ.Cataluña	-	993.883	993.883
	Parking Bª Veredillas	-	206.191	206.191
		1.589.627	15.178.789	<u>16.768.416</u>

Habiéndose obtenido tasaciones actualizadas de las plazas de aparcamiento incluidas en Existencias, se realiza una reversión parcial de la depreciación realizada en el ejercicio anterior. Esta adaptación a los valores reales de mercado, se realiza de conformidad con la Norma 10ª.2 (“Existencias”) de la segunda parte “Normas de Registro y Valoración” del Plan General Contable que establece, de forma literal, lo siguiente:

“2. Valoración posterior.

*Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.*

*En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realizará corrección valorativa siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporen sean vendidos por encima del coste. Cuando proceda realizar corrección valorativa, el precio de reposición de las materias primas y otras materias consumibles puede ser la mejor medida disponible de su valor neto realizable.*

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

*Adicionalmente, los bienes o servicios que hubiesen sido objeto de un contrato de venta o de prestación de servicios en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente, no serán objeto de la corrección valorativa, a condición de que el precio de venta estipulado en dicho contrato cubra, como mínimo, el coste de tales bienes o servicios, más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.*

*Si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, el importe de la corrección será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.”*

Se trata, por tanto, de una reversión parcial de la depreciación de existencias que se realizó en ejercicios anteriores, la cual, en cualquier caso, tiene como límite el coste de producción del bien, tal y como establece la normativa contable. En el ejercicio 2023 se ha reconocido la reversión de deterioro de las existencias por importe de 870.057 euros (826.094 euros en 2022) y se ha reconocido el deterioro por importe de 874.535 euros (825.880 euros en 2022).

Las existencias de la Sociedad prestan garantía hipotecaria a favor de las entidades financieras acreedoras por los préstamos descritos en la Nota 8.

La Sociedad tiene arrendadas determinadas plazas de garaje incluidas en varias promociones con la finalidad de obtener recursos que financien los costes de mantenimiento de dichas existencias. Dichas plazas de garaje están disponibles para su venta por lo que se mantiene su calificación como existencias. El valor neto contable de dichas plazas de garaje a 31 de diciembre de 2023 es de 14.845.011 (en el ejercicio 2022 de 14.216.551 euros) y los ingresos obtenidos en el ejercicio 2023 han sido de 305.758 euros (en el ejercicio 2022, 309.161 euros) (véase Nota 7).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias en caso de destrucción o siniestro.

(12) Administraciones Públicas y Situación fiscal

El detalle de los saldos mantenidos con las administraciones públicas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros			
	2023		2022	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda pública acreedora				
Retenciones de IRPF	-	562	-	1.327
Por otros conceptos	-	-	-	-
Por IVA	=	<u>9.317</u>	=	<u>27.430</u>
	=	<u>9.879</u>	=	<u>28.757</u>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables (desde 2018), excepto para el Impuesto de Sociedades que tiene abierto los últimos cinco ejercicios, ejercicios 2018 a 2022.

A continuación, se presenta un detalle del cálculo del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022:

	Euros	
	2023	2022
Rtdo. contable del ejercicio, después de impuestos y base contable	(1.367.553)	(895.083)
Impuesto de sociedades	-	-
Base contable del impuesto y base imponible fiscal	<u>(1.367.553)</u>	<u>(895.083)</u>
Diferencias permanentes	-	-
Base imponible previa	<u>(1.367.553)</u>	<u>(895.083)</u>
Base imponible negativa de ejercicios anteriores aplicada	-	-
Base imponible	(1.367.553)	(895.083)
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre Sociedades a pagar o (devolver)	<u>-</u>	<u>-</u>

La cuota tributaria al ser una empresa municipal cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda tiene una deducción del 99 por ciento sobre la cuota tributaria, salvo para los ingresos financieros.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

La Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de aplicar en el Impuesto sobre Sociedades según el siguiente detalle:

Ejercicio de generación:	Euros	
	2023	2022
2016	3.085.145	3.085.145
2017	<u>274.654</u>	<u>274.654</u>
2022	<u>894.924</u>	
	<u>4.254.723</u>	<u>3.359.799</u>

Un detalle del pasivo por impuesto diferido y su movimiento durante los ejercicios 2023 y 2022 se presenta a continuación:

Efecto impositivo de:	Euros (2023)			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Subvenciones de capital	27.818	-	(18.049)	9.769

Efecto impositivo de:	Euros (2022)			
	Saldo inicial	Aumentos	Disminuciones	Saldo final
Subvenciones de capital	45.949	-	(18.131)	27.818

La Dirección de la Sociedad no espera que, en caso de una eventual revisión fiscal, puedan surgir pasivos adicionales que sean significativos.

(13) Ingresos y gastos

Siguiendo los criterios contables de las empresas inmobiliarias, las entregas de dinero de los futuros clientes se consideran y contabilizan dentro del pasivo del balance de situación como “Anticipos de clientes” a cuenta de la futura venta de las viviendas.

El registro contable de los ingresos por “Venta de aparcamiento” se registra en el momento de transmisión de la propiedad del aparcamiento, que coincide con la escritura pública y notarial de venta.

La totalidad de las ventas corresponden a operaciones en Torrejón de Ardoz.

El epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, presenta el siguiente detalle:

	Euros	
	2023	2022
Compras nacionales	1.651.724	6.767.447

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

El detalle del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Servicios exteriores	<u>572.741</u>	<u>637.952</u>
Reparaciones y conservación	316.233	319.930
Servicios de profesionales independientes	221.258	292.292
Primas de seguros	9.550	11.901
Servicios bancarios y similares	4.465	12.198
Suministros	20.351	769
Otros servicios	883	862
Tributos	<u>112.553</u>	<u>102.620</u>
Otros tributos	112.553	102.620
Pérdidas, deterioro y variación de provisión por operaciones comerciales	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdidas de créditos comer. incobrables	-	-
Total	<u>685.294</u>	<u>740.572</u>

(14) Provisiones y contingencias

En el ejercicio 2019 un procedimiento finalizó mediante acuerdo extrajudicial entre todas las partes, por el que se pactó la obligación de que la sociedad contribuyese al abono de la mitad del coste de las obras de reparación reseñadas en el informe del perito insaculado nombrado por el Juzgado, por lo que la sociedad procedió a aplicar la dotación realizada en el ejercicio anterior por 168.512 euros, quedando como provisión para el cumplimiento de dicha obligación en 39.978 euros, importe que permanece provisionado en el ejercicio 2023 y 2022.

(15) Información sobre medio ambiente

La Sociedad no ha adquirido ningún inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental, ni incurrido en ningún gasto cuya finalidad sea la protección y mejora del medio ambiente.

## Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

Tampoco ha solicitado ni recibido durante el ejercicio, subvenciones de naturaleza medioambiental.

Adicionalmente, por la actividad de la sociedad, no existe ningún riesgo asociado a actuaciones medioambientales, ni, por tanto, algún pasivo contingente, ni potencial, ni en curso.

(16) Subvenciones, donaciones y legados

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente recuadro:

<u>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</u>	Euros	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Subvención de capital del Ayto. de Torrejón	973.068	2.749.924
Subvención de explotación de la Comunidad de Madrid	-	-

El análisis del movimiento del contenido de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente (cifras en euros):

	<u>Saldo a 31/12/2022</u>	<u>Altas</u>	<u>Traspaso a resultados</u>	<u>Efecto impositivo</u>	<u>Saldo a 31/12/2023</u>
Subvenciones recibidas	2.749.924	-	(1.794.906)	18.050	973.068
Subvenciones de explotación	-	-	-	-	-
	<u>2.749.924</u>	<u>-</u>	<u>(1.794.906)</u>	<u>18.050</u>	<u>973.068</u>

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones, donaciones y legados.

Todas las subvenciones recibidas son procedentes del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

(17) Saldos con entidades vinculadas

A 31 de diciembre de 2023, la EMVS presenta los siguientes saldos en relación con el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz:

- Deuda a favor del Ayuntamiento por pago a proveedores, operaciones de tesorería a corto plazo y subvenciones reintegrables: 8.900.909 euros.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

- Deuda a favor del Ayuntamiento por liquidaciones de tributos, intereses y otros:  
82.987 euros

Los saldos existentes a 31 de diciembre de 2022 ascendía a una deuda total por todos los conceptos por valor de 9.261.686 euros.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 2.056 euros, correspondiente a la prima de seguros de responsabilidad civil de la totalidad de los administradores por daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio del cargo.

(18) Otra información

De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad y declaran que:

- No tienen participación en el capital de ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la EMVS de Torrejón de Ardoz, S.A.
- No ejercen cargos o funciones en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad que nos ocupa.
- No realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la E.M.V.S. de Torrejón de Ardoz, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración no han devengado ni cobrado importe alguno, durante los años 2023 y 2022. Durante el ejercicio 2023, la retribución a consejeros sin voto de consejo asciende a un total de 28.235 euros (al igual que en el ejercicio 2022).

Al cierre del ejercicio la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales el órgano de administración ni del personal de alta dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía, ni asimismo existe anticipos a miembros del Consejo de Administración ni del personal de alta dirección.

El Consejo de Administración está constituido por dos mujeres y siete hombres.

Los honorarios de los auditores correspondientes a la auditoría del ejercicio 2023 ascienden a 4.500 euros (4.950 para la auditoría del ejercicio 2022).

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

(19) Información segmentada

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta de viviendas, garajes, etc.	8.054.042	8.283.432
Segmentación por mercados geográficos:		
Torrejón de Ardoz - Madrid	8.054.042	8.283.432

(20) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley15/2010 de 5 de julio sobre morosidad

La información sobre el período medio de pago a proveedores para el ejercicio 2023 y 2022, es como sigue:

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23,80	30,20
Ratio de las operaciones pagadas	23,79	30,20
Ratio de la operaciones pendientes de pago	19,00	24,14
	<b>Importe €</b>	
Total pagos realizados	3.262.337,65	10.112.722,20
Total pagos pendientes	3.018,12	66.252,87
Volumen monetario pagado < 30 días	2.989.821,94	7.009.887,79
Nº facturas pagadas < 30 días	127	85
% Volumen monetario pagado < 30 días	91,65	69,32
% facturas pagadas < 30 días	79,37	59,86

Torrejón de Ardoz, 19 de abril de 2024

**Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2023**

El presente informe se redacta por el imperativo legal contenido en la vigente Ley de Sociedades de Capital, que en su Art. 262 expone cual ha de ser su contenido, estipulando en su número 1 que ha de hacer referencia a la evolución de los negocios y a la situación de la Sociedad, así como ordena en su número 2 que al final del informe se haga constar si desde la fecha del cierre del ejercicio a aquella en que se redacta el informe se han producido hechos que puedan variar la imagen que se desprende del texto del informe.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS. - Las operaciones realizadas durante el ejercicio de 2023 y 2022 por la sociedad se analizan a continuación:

<b>Descripción del concepto</b>	<b>Ejercicio 2023</b>	<b>Ejercicio 2022</b>
Importe neto cifra negocios	8.054.042,45	8.283.555,79
Otros ingresos de explotación	529.982,31	535.254,32
Resultados de Explotación	-1.079.085,76	-698.914,80
Resultados Financieros	-288.466,88	-196.168,25
Resultados antes de Impuestos	-1.367.552,64	-895.083,05
Impuesto sobre Sociedades	0,00	0,00
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-1.367.552,64</b>	<b>-895.083,05</b>

**Actividad empresarial-**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, se ha incrementado el nivel de actividad.

**Ventas y otros parámetros-**

En cuanto a la cifra de ventas se observa que la cifra de negocios ha bajado en un 2,77% sobre el ejercicio anterior.

Los resultados de explotación se han visto incrementados con respecto al ejercicio anterior. Finalmente, el 2023 se ha registrado una pérdida después de impuestos por 1.367.552,64 euros frente a 895.083,05 euros de pérdidas del año anterior.

**Exposición al riesgo de liquidez-**

A 31 de diciembre la sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos por importe de 1.487.889,52 euros. Este importe ascendía a 149.670,45 euros el ejercicio anterior. La Sociedad presenta fondo de maniobra positivo que asciende a 1.862.852,51 euros.

**Inversiones en Investigación y Desarrollo (I+D)-**

Durante el ejercicio no se han devengado gastos de inversión y desarrollo.

**Operaciones con acciones propias-**

Al cierre del ejercicio la compañía no poseía acciones propias, ni había realizado, durante el periodo, operaciones con las mismas.

**Evolución previsible-**

En el Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz del pasado día 27 de diciembre de 2023 se aprobó por mayoría absoluta de miembros de derechos de la corporación autorizar la disolución de la sociedad mercantil EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJON DE ARDOZ, S.A. así como la apertura del proceso de liquidación debiendo adoptarse por la Junta General de la empresa los acuerdos que procedan.

Según el informe jurídico de Secretaría General de fecha 21 de diciembre de 2023, sobre la tramitación y procedimiento de extinción con disolución de la EMVS de Torrejón de Ardoz, se señala en el mismo que la forma de liquidación será la cesión de la totalidad del activo y pasivo de la EMVS al Ayuntamiento mediante la aprobación por acuerdo también plenario del correspondiente Proyecto de Cesión global del Activo y Pasivo siguiendo la tramitación prevista en los artículos 72 a 79 del Real Decreto-Ley 5/2023 de 28 de junio.

Por este motivo, se espera que durante el año 2024 el órgano de administración de la empresa apruebe la disolución de la compañía con su consiguiente liquidación.

**Periodo medio de pago-**

Existe sostenibilidad de la deuda comercial, y el periodo medio de pago a los proveedores no supera el plazo máximo previsto en la normativa sobre morosidad.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23,80	30,20
Ratio de las operaciones pagadas	23,79	30,20
Ratio de la operaciones pendientes de pago	19,00	24,14
	<b>Importe €</b>	
Total pagos realizados	3.262.337,65	10.112.722,20
Total pagos pendientes	3.018,12	66.252,87
Volumen monetario pagado < 30 días	2.989.821,94	7.009.887,79
Nº facturas pagadas < 30 días	127	85
% Volumen monetario pagado < 30 días	91,65	69,32
% facturas pagadas < 30 días	79,37	59,86

**Hechos posteriores al cierre del ejercicio-**

Desde la finalización del ejercicio a 31 de diciembre de 2023, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha puesto de manifiesto ninguna circunstancia que ya existía en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, haya supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales, o que no haya supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas pero la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.

Memoria de Cuentas Anuales 31 de diciembre de 2023

hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales.

Tampoco se han producido hechos posteriores, que no consten ya en las presentes cuentas anuales, de importancia relativa significativa, tras la fecha de cierre de balance y que no se reflejen en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el balance.

Torrejón de Ardoz, 19 de abril de 2024

## FORMULACIÓN DE CUENTAS

La reformulación de las presentes cuentas anuales ha sido aprobada por el Consejo de Administración, en su reunión de 19 de abril de 2024, y serán sometidas a verificación por los Auditores y posterior aprobación por la Junta General.

Así lo ratifican los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

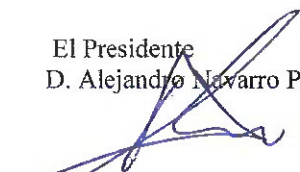
## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJON DE ARDOZ, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023, reformuladas en la reunión con fecha 19 de abril de 2024, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, reflejan una imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada a 31 de diciembre de 2023, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio finalizado en esta fecha de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE TORREJON DE ARDOZ, S.A. junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

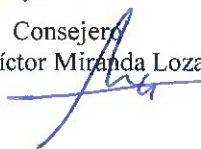
En Torrejón de Ardoz, a 19 de abril 2024

El Consejo de Administración

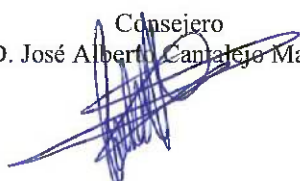
El Presidente  
D. Alejandro Navarro Prieto



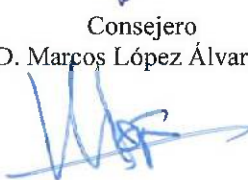
Consejero  
D. Víctor Miranda Lozano



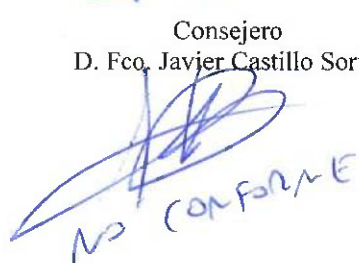
Consejero  
D. José Alberto Canalejo Manzanares



Consejero  
D. Marcos López Álvarez

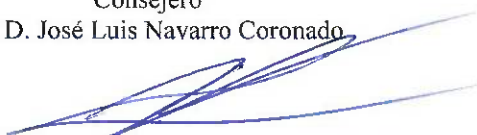


Consejero  
D. Fco. Javier Castillo Soria

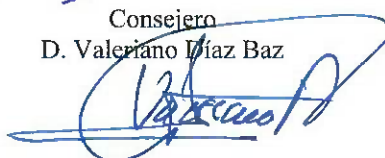


NO CONFORME

Consejero  
D. José Luis Navarro Coronado



Consejero  
D. Valeriano Díaz Baz



Consejera  
D<sup>a</sup> María Esperanza Fernández de Mesa



Consejera  
D. Ruth Grass Triguero



NO CONFORME