



**"INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN
AUDITOR INDEPENDIENTE"**

Al Accionista único de *"Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S.A."*

Por encargo del: *Presidente del Consejo de Administración:*

I. Opinión

Hemos auditado las *cuentas anuales* adjuntas de *"Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S.A."* (**en adelante:** la *Sociedad*) que comprenden el *balance de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria* correspondiente 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 la *Sociedad* a 31 de diciembre de 2021, así como de sus *resultados y 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 1* de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

II. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora 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.

III. Párrafo de énfasis

III.1. Llamamos la atención sobre la Nota 1.d) Bases de presentación de las Cuentas Anuales: Comparación de la información, de la memoria adjunta, ya que *la Sociedad*, a *31 de diciembre de 2021*, ha realizado una reclasificación de saldos en el *Balance de Situación* por importe de *3.857.328,57 euros* del *Epígrafe II. Existencias* al *Epígrafe III. Inversiones inmobiliarias* (dicho saldo se compone de *plazas de aparcamiento*). Además, en la *Cuenta de Pérdidas y Ganancias*, se ha generado en el *Epígrafe 3. Trabajos realizados por la empresa para su activo* un ingreso por importe de *3.857.328,57 euros* y en el *Epígrafe 4. Aprovisionamientos* un gasto por el mismo importe, de forma que no causa efecto en el resultado del ejercicio.

Con el objeto de hacer los epígrafes del *Balance* y de la *Cuenta de Pérdidas y Ganancias* a *31 de diciembre de 2020* comparables con los epígrafes a *31 de diciembre de 2021*, se ha procedido a realizar una re-expresión de los saldos de los mencionados epígrafes a *31 de diciembre de 2020*.

Un resumen de los cambios comentados anteriormente en los epígrafes del *ejercicio 2020* es el siguiente:

SALDOS RE-EXPRESADOS A 31/12/2020			
EPIGRAFES	SALDO A 31/12/2020	VARIACIONES	SALDO REEXPRESADO A 31/12/2020
TOTAL ACTIVO	64.525.825,11 €	0,00 €	64.525.825,11 €
III. Inversiones inmobiliarias	48.569.401,09 €	3.857.328,57 €	52.426.729,66 €
II. Existencias	3.980.249,01 €	-3.857.328,57 €	122.920,44 €
RESULTADO CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	509.704,57 €	0,00 €	509.704,57 €
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	608.464,65 €	3.857.328,57 €	4.465.793,22 €
4. Aprovisionamientos	-1.556.270,72 €	-3.857.328,57 €	-5.413.599,29 €
Efecto Neto de las variaciones			0,00 €

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

IV. 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 *cuentas anuales*. 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 estas, y *no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos*.



IV.1 Reconocimiento de los ingresos

Descripción

La *Sociedad*, según se indica en el apartado “*Naturaleza y actividad de la Sociedad, Objeto social*” de la memoria adjunta, tiene por actividad principal la *promoción, gestión, urbanización y construcción* de viviendas y otros inmuebles, bien sean de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del patrimonio municipal del suelo, el aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos de titularidad municipal resultantes del planeamiento urbanístico. Dada la *variedad* de *conceptos* de sus *ingresos* (arrendamientos, ventas y subvenciones, entre otros), el *adecuado registro contable de los ingresos* es un área significativa y susceptible de incorrección material, lo que requiere un *análisis pormenorizado e individualizado* de cada uno de ellos.

El *circuito de control interno* establecido por la *Sociedad* para el *control de cada uno de los conceptos de sus ingresos y su posterior facturación a los clientes pretende minimizar el riesgo de fraude y error en los ingresos. El adecuado control de las operaciones de facturación es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.*

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de *reconocimiento de ingresos por arrendamientos y ventas, y de facturación y cobro a los clientes* implicados en dicho proceso.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la *Sociedad*.
- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la *Sociedad*, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.
- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a determinados clientes, sobre el importe facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.



- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las *cuentas anuales* cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *Sociedad* realiza un correcto *reconocimiento de ingresos por arrendamientos y ventas, y que realiza un procedimiento adecuado de facturación y cobro a los clientes.*

IV.II Inversiones Inmobiliarias

Tal y como se detalla en el balance adjunto, a *31 de diciembre de 2021*, la *Sociedad* tiene registrados bajo el epígrafe de “*Inversiones Inmobiliarias*” activos por importe de *47.157.606,41 euros* (*48.569.401,09 euros* en el *ejercicio 2020*).

Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que las mismas presenten deterioro, lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias, como una cuestión clave de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Cruce entre los importes de coste y amortización acumulada reflejados en el inventario y los que aparecen en los registros contables a *31.12.2021*.
- Análisis de la correcta estimación de la vida útil de los activos fijos contabilizados, que repercuta directamente sobre los porcentajes de amortización aplicados.
- Recálculo individualizado de la amortización del *ejercicio 2021* y comparación con el gasto de amortización contabilizado por la *Sociedad*.
- Evaluación de los posibles indicios de deterioro en los activos fijos.



- Verificación de una muestra de altas, bajas y reclasificaciones, analizando individualmente los movimientos más significativos.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *sociedad* realiza una correcta contabilización del valor registrado en *Inversiones Inmobiliarias*.

V. Párrafo de otras cuestiones

Con fecha *18 de marzo de 2021*, otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las *cuentas anuales* del *ejercicio 2020*, en el que expresaron una *opinión no modificada: favorable*.

VI. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el *informe de gestión del ejercicio 2021*, 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 *Sociedad* obtenido en la realización de la auditoría de las citadas *cuentas anuales* 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 2021 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.



VII. 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 del *ejercicio 2021*, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la *Sociedad* en España, que se identifica en la *Nota 1* de la memoria adjunta, 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.

VIII. Responsabilidades 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 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 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 **Sociedad**.
- 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 **Sociedad** 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 *Sociedad*, 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.

En *Madrid*, a *22 de abril* de *2022*

BS Audit
Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-2328

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona
Socio *BS Audit*
Inscrito en el *R.O.A.C.* con el *nº 20.026*
C/ Ferraz 28, Local
28008 Madrid

C/ Carlos Muñoz Ruiz, 7 – Local
28100 ALCOBENDAS (Madrid)
Tel.: 91 490 08 92
Fax: 91 661 69 83



Diligencia:

Para hacer constar que las Cuentas Anuales del Ejercicio 2021 de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S.A., integradas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Informe de Gestión, Informe de Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Informe de Estados de Flujos de Efectivo e Informe Medioambiental que proceden, todas ellas rubricadas por la Secretaria del Consejo de Administración para su identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad, a cuyos efectos firman a continuación los Señores Consejeros.

Alcobendas, 23 de marzo de 2022

Dña. Gloria Rodríguez Marcos
Secretaria



D. Aitor Retolaza Izpizua
Presidente



D. Ángel Sánchez Sanguino
Vicepresidente



Dña. Dolores Lozano Escudero
Vocal



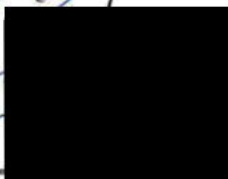
D. Jose María Tovar Holguera
Vocal



Dña. María Espín Jiménez Tajuelo
Vocal



D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal



Dña. María Paloma Cano Suarez
Vocal



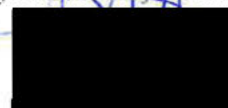
Dña. Mar Rodríguez Fernández
Vocal



D. Jaime Criado Rodríguez
Vocal



D. Miguel Guadalupe Rozas
Vocal



D. José Raúl Rosa Torralvo
Vocal



MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.		NIF A-82818311
DOMICILIO SOCIAL C/ CARLOS MUÑOZ RUIZ, 7		
MUNICIPIO ALCOBENDAS	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2021

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

☒

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

D. Aitor Retolaza Izpizua
Presidente

D. Ángel Sánchez Sanguino
Vicepresidente

Dña. Dolores Lozano Escudero
Vocal

D. Jose María Tovar Holguera
Vocal

Dña. María Espin Jiménez Tajuelo
Vocal

D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal

Dña. María Paloma Cano Suarez
Vocal

Dña. Mar Rodriguez Fernández
Vocal

D. Jaime Criado Rodríguez
Vocal

D. Miguel Guadalupe Rozas
Vocal

D. José Raúl Rosa Torralvo
Vocal

BALANCE NORMALIZADO 2021 - 2020 (EMVIALSA)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	47.634.097,49	52.927.897,54	A) PATRIMONIO NETO	44.920.541,86	42.881.244,35
I. Inmovilizado intangible	667,66	1.071,28	A-1) Fondos propios	26.956.883,86	22.524.684,37
1. Desarrollo			I. Capital	3.320.214,56	3.320.214,56
2. Concesiones			1. Capital escriturado	3.320.214,56	3.320.214,56
3. Patentes, licencias, marcas y similares			2. (Capital no exigido)		
4. Fondo de comercio			II. Prima de emisión		
5. Aplicaciones informáticas	667,66	1.071,28	III. Reservas	19.204.469,81	18.694.765,24
6. Otro inmovilizado intangible			1. Legal y estatutarias	664.042,91	664.042,91
II. Inmovilizado material	240.076,55	250.791,39	2. Otras reservas	18.540.426,90	18.030.722,33
1. Terrenos y construcciones	229.703,66	236.664,37	IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	10.372,89	14.127,02	V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	1. Remanente		
III. Inversiones inmobiliarias	47.157.606,41	52.426.729,66	2. (Resultados de ejercicios anteriores)	0,00	0,00
1. Terrenos	17.613.456,56	20.269.203,63	VI. Otras aportaciones de socios		
2. Construcciones	29.544.149,85	32.157.526,03	VII. Resultado del ejercicio	4.432.199,49	509.704,57
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	0,00	0,00	VIII. (Dividendo a cuenta)		
1. Instrumentos de patrimonio			IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
2. Créditos a empresas			A-2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda			I. Activos financieros disponibles para la venta		
4. Derivados			II. Operaciones de cobertura		
5. Otros activos financieros			III. Otros		
V. Inversiones financieras a largo plazo	235.746,87	249.305,21	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	17.963.658,00	20.356.560,48
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a terceros			B) PASIVO NO CORRIENTE	15.897.383,32	18.066.616,89
3. Valores representativos de deuda			I. Provisiones a largo plazo	7.952.931,65	7.993.977,76
4. Derivados			1. Obligaciones por prestaciones a l/p al personal		
5. Otros activos financieros	235.746,87	249.305,21	2. Actuaciones medioambientales		
			3. Provisiones por reestructuración		
B) ACTIVO CORRIENTE	36.698.882,20	11.597.927,57	4. Otras provisiones	7.952.931,65	7.993.977,76
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			II. Deudas a largo plazo	7.744.451,67	10.072.639,13
II. Existencias	206.046,33	122.920,44	1. Obligaciones y otros valores negociables		
1. Comerciales			2. Deudas con entidades de crédito	7.255.279,67	9.559.291,27
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			3. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Productos en curso			4. Derivados		
4. Productos terminados	96.219,28	120.274,08	5. Otros pasivos financieros	489.172,00	513.347,86
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p		
6. Anticipos a proveedores	109.827,05	2.646,36	IV. Pasivos por impuesto diferido	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	632.192,32	623.789,13	V. Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	333.575,62	327.613,61			
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	283.622,66	279.584,19	C) PASIVO CORRIENTE	2.715.064,51	3.577.963,37
3. Deudores varios			I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
4. Personal	14.405,00	15.005,00	II. Provisiones a corto plazo	187.200,56	65.762,10
5. Activos por impuesto corriente	0,00	0,00	III. Deudas a corto plazo	700.200,00	727.600,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	589,04	1.586,33	1. Obligaciones y otros valores negociables		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			2. Deudas con entidades de crédito	697.200,00	727.600,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	0,00	0,00	3. Acreedores por arrendamiento financiero		
1. Instrumentos de patrimonio			4. Derivados		
2. Créditos a empresas			5. Otros pasivos financieros	3.000,00	0,00
3. Valores representativos de deuda			IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p		
4. Derivados			V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.827.653,95	2.784.601,27
5. Otros activos financieros			1. Proveedores		
V. Inversiones financieras a corto plazo	10.992.753,92	8.098.754,56	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
1. Instrumentos de patrimonio	1.000.000,00	1.500.000,00	3. Acreedores varios	226.577,54	840.132,58
2. Créditos a empresas			4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
3. Valores representativos de deuda	9.992.753,92	6.598.754,56	5. Pasivos por impuesto corriente		
4. Derivados			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	526.253,75	118.888,16
5. Otros activos financieros	0,00	0,00	7. Anticipos de clientes	1.074.822,66	1.825.580,53
VI. Periodificaciones a corto plazo	10.580,10	12.614,28	VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.857.309,53	2.739.849,16			
1. Tesorería	3.857.309,53	2.739.849,16			
2. Otros activos líquidos equivalentes					
TOTAL ACTIVO	83.332.979,69	64.525.825,11	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	83.332.979,69	64.525.825,11

(*) Saldos re-expresados

P Y G NORMALIZADO 2021 - 2020 (EMVIALSA)

	31/12/2021	31/12/2020 (*)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	8.956.373,08	3.020.268,71
a) Ventas	6.573.543,24	1.036.399,35
b) Prestaciones de servicios	2.382.829,84	1.983.869,36
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	4.175.540,82	4.485.793,22
4. Aprovisionamientos	-10.344.767,21	-5.413.599,29
a) Consumo de mercaderías	-10.225.844,13	-4.993.051,25
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-118.923,08	-420.548,04
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación	51.086,26	61.241,03
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11.126,91	10.178,19
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	39.959,35	51.062,84
6. Gastos de personal	-975.285,48	-971.379,49
a) Sueldos, salarios y asimilados	-776.370,03	-770.308,64
b) Cargas sociales	-198.915,45	-201.070,85
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-890.478,34	-747.373,40
a) Servicios exteriores	-489.606,04	-425.252,47
b) Tributos	-352.433,84	-258.924,77
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-28.438,46	-43.196,16
d) Otros gastos de gestión corriente	-20.000,00	-20.000,00
8. Amortización de inmovilizado	-329.074,37	-323.101,62
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	3.806.848,46	684.187,19
10. Exceso de provisiones	0,00	13.006,51
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	-91.047,91
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	-91.047,91
12. Otros Resultados	32.071,57	-34.338,97
A. 1) RESULTADO DE EXPLOTACION	4.482.314,59	663.655,98
12. Ingresos financieros	139.341,62	67.946,76
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	139.341,62	67.946,76
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros	139.341,62	67.946,76
13. Gastos financieros	-183.604,99	-221.898,17
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-183.604,99	-221.898,17
c) Por actualización de provisiones		
14. Variación de valor razonable n instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
15. Diferencias de cambio		
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-5.851,73	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras	-5.851,73	
A. 2) RESULTADO FINANCIERO	-50.115,10	-153.951,41
A. 3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.432.199,49	509.704,57
17. Impuestos sobre beneficios		
A. 4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	4.432.199,49	509.704,57
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
19. Gastos excepcionales		
20. Ingresos excepcionales		
A. 5) RESULTADO DEL EJERCICIO	4.432.199,49	509.704,57

(*) Saldos re-expresados

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2021**

	Notas en la memoria	2021	2020 (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		509.704,57	509.704,57
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II. Por cobertura de flujos de tesorería		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		243.785,84	236.486,84
V. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		243.785,84	236.486,84
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2. Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII. Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(3.806.848,46)	(684.187,19)
IX. Efecto impositivo (de las transferencias)		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(3.806.848,46)	(684.187,19)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(3.053.358,05)	62.004,22

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

	Nota	2021	2020 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		4.432.199,49	509.704,57
2. Ajustes del resultado.		(3.387.408,56)	(23.919,14)
a) Amortización del inmovilizado (+).		329.074,37	323.101,62
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		(28.438,46)	43.196,16
c) Variación de provisiones (+/-).		80.392,35	(72.517,16)
d) Imputación de subvenciones (-).		(3.806.848,46)	(684.187,19)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).			190.371,26
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		(5.851,73)	
g) Ingresos financieros (-).		(139.341,62)	(67.946,76)
h) Gastos financieros (+).		183.604,99	221.898,17
i) Diferencias de cambio (+/-).			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).			22.164,76
3. Cambios en el capital corriente.		(3.909.003,12)	(2.799.260,92)
a) Existencias (+/-).		(83.125,89)	110,73
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		20.035,27	(178.988,90)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(2.891.965,18)	(2.796.177,61)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(956.947,32)	180.228,46
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		3.000,00	(221,50)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).			(4.212,10)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(44.263,37)	(149.739,31)
a) Pagos de intereses (-).		(183.604,99)	(221.898,17)
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).		139.341,62	67.946,76
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).			
e) Otros pagos (cobros) (-/+).			4.212,10
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(2.908.475,56)	(2.463.214,80)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		0,00	(537.563,55)
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.			0,00
c) Inmovilizado material.			(5.810,55)
d) Inversiones inmobiliarias.			(517.416,74)
e) Otros activos financieros.			(14.336,26)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
7. Cobros por desinversiones (+).		4.970.577,41	1.041.239,32
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.		403,62	
c) Inmovilizado material.		16.366,57	
d) Inversiones inmobiliarias.		4.940.048,88	1.036.399,33
e) Otros activos financieros.		13.558,34	4.839,99
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		4.970.577,41	503.675,77
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		1.413.945,98	236.486,84
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		1.413.945,98	236.486,84
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(2.358.587,46)	(959.857,35)
a) Emisión.		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).			
2. Deudas con entidades de crédito (+).			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).			
4. Otras deudas (+).		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de.		(2.358.587,46)	(959.857,35)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).			
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(2.334.411,60)	(995.965,72)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
4. Otras deudas (-).		(24.175,86)	36.108,37
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Dividendos (-).			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(944.641,48)	(723.370,51)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12 +/- D)		1.117.460,37	(2.682.909,54)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		2.739.849,16	5.422.758,70
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		3.857.309,53	2.739.849,16
		1.117.460,37	(2.682.909,54)

(0,00)

0,00

(*) Saldos reexpresados

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Resultados ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultados del ejercicio	Dividendos a socios entregados	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y becas	TOTAL
	Exerciendo	No ejercido											
A) SALDO FINAL AÑO 2019	3.329.214,56	0,00	0,00	17.664.363,76	0,00	0,00	0,00	934.461,54	0,00	0,00	0,00	29.984.240,33	42.119.240,63
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2020	3.329.214,56	0,00	0,00	17.664.363,76	0,00	0,00	0,00	934.461,54	0,00	0,00	0,00	29.984.240,33	42.119.240,63
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	509.704,57	0,00	0,00	0,00	(447.700,35)	62.004,22
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	934.461,54	0,00	0,00	0,00	(934.461,54)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) SALDO FINAL AÑO 2020 (*)	3.329.214,56	0,00	0,00	18.604.765,34	0,00	0,00	0,00	509.704,57	0,00	0,00	0,00	29.356.568,48	42.861.244,85
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2021	3.329.214,56	0,00	0,00	18.604.765,34	0,00	0,00	0,00	509.704,57	0,00	0,00	0,00	29.356.568,48	42.861.244,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.432.199,49	0,00	0,00	0,00	(2.392.902,48)	2.039.297,01
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	509.704,57	0,00	0,00	0,00	(109.704,57)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO FINAL AÑO 2021	3.329.214,56	0,00	0,00	19.114.469,91	0,00	0,00	0,00	4.032.199,49	0,00	0,00	0,00	17.963.668,00	44.976.541,96

(*) Saldos reexpresados

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Naturaleza y actividad de la Sociedad

1.1) Constitución

La Sociedad Anónima Unipersonal “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A. se constituyó el día 31 de Octubre de 2000. La duración es indefinida, dando comienzo a sus operaciones el día de la firma de la constitución de la sociedad.

1.2) Domicilio social y fiscal

Su domicilio social y fiscal son coincidentes y se encuentran ubicados en la calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 ALCOBENDAS (Madrid).

1.3) Objeto social

1.- Constituye el objeto social la competencia municipal de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, bien sean de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del patrimonio municipal del suelo, el aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos de titularidad municipal resultantes del planeamiento urbanístico.

2.- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad, como instrumento del Ayuntamiento de Alcobendas, desarrollará las siguientes funciones, así como todas las inherentes, previas, accesorias, secundarias y consiguientes que su ejecución requiera:

- a) La realización o contratación de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación, reparcelaciones y proyectos de urbanización así como la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- b) La actividad urbanizadora en su más amplio sentido, que alcanza tanto a la promoción, comercialización, preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación.
- c) La promoción y construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública o de libre promoción, así como cualesquiera otras edificaciones como inmuebles de uso terciario, garajes, equipamientos docentes, deportivos u otros edificios e instalaciones de carácter dotacional, aplicando al efecto los fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas y/o edificaciones que autorice la legislación aplicable.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

- d) La gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes de la urbanización así como de las infraestructuras, instalaciones, equipamientos, alojamientos y dotaciones que construya o le encomiende cualquiera de las Administraciones Públicas, obteniendo, en su caso, la concesión correspondiente.
- e) Llevar a cabo la adquisición o transmisión de dominio de solares, edificaciones y demás inmuebles así como de derechos reales sobre los mismos que resultaren necesarios para el cumplimiento de las funciones asumidas.
- f) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos inmobiliarios o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, el propio municipio o cualquier otra persona física o jurídica.
- g) Gestión, administración, adjudicación de obras y todas las funciones propias de promoción de viviendas de nueva planta o de rehabilitación, garajes, locales, equipamientos u otros edificios promovidos por la Sociedad con destino a su venta, arrendamiento, concesión o cualquier otro derecho de uso o disfrute.
- h) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos y otras edificaciones construidas o promovidas por la sociedad.
- i) Llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa.
- j) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto, de acuerdo con la legislación que resulte aplicable.
- k) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el municipio de Alcobendas, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.
- l) Contribuir a la rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
- m) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.
- n) Cualquier otra función que contribuya a favorecer la promoción, construcción, gestión y rehabilitación de viviendas incluida la propia creación del suelo apto para edificaciones pudiendo, a tal efecto, realizar las actividades que fueren precisas para ejecutar y desarrollar el planeamiento urbanístico, así como la realización de infraestructuras y equipamientos.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

1.4) Otros

- La sociedad depende al 100% de las decisiones estratégicas establecidas por el Ayuntamiento de Alcobendas, ya que como se comenta en la nota 09 está participada en su totalidad por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas.
- El ejercicio social es coincidente con el año natural.
- Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.
- La moneda funcional con la que opera la empresa es 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 3. Normas de Registro y Valoración

1. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con:

- El Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre
- Las adaptaciones sectoriales, salvo en aquello que se oponga a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, en cuyo caso, se aplica este último, tales como:

Las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1994

- El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y Otras las disposiciones legales en materia contable obligatorias,

De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de abril de 2021, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, modificado por el RDL 19/2020, de 26 de mayo.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2021 y la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia, a nuestro juicio más relevantes:

La administración de la sociedad siguiendo las indicaciones del gobierno y de acuerdo con su plan de contingencia de riesgos ha ejecutado las siguientes acciones:

- Implementación del teletrabajo al 100% de sus empleados, continuando con su actividad realizándola de manera normal dentro de las circunstancias que impone el teletrabajo.

b) Gestión continuada

El Consejo de Administración formula estas cuentas anuales en el entendimiento de que la sociedad generará en el futuro, a través de las nuevas actividades y la consolidación de las ya existentes que les han sido asignadas, ingresos suficientes o, en su caso, subvenciones que permitirán la viabilidad y la recuperación de los activos tangibles e intangibles.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 3 de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

d) Comparación de la información

Debido a las reclasificaciones realizadas desde el epígrafe de existencias al epígrafe de inversiones inmobiliarias, se ha procedido a re-expresar los saldos a 31 de diciembre de 2020

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

de los mismos y de los epígrafes de la cuenta de resultados directamente relacionados con estos traspasos, de cara a garantizar que las cuentas anuales resulten comparativas con las del ejercicio anterior en cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.

Se detalla a continuación el efecto de la re-expresión de saldos sobre las partidas afectadas:

SALDOS RE-EXPRESADOS A 31/12/2020			
EPIGRAFES	SALDO A 31/12/2020	VARIACIONES	SALDO REEXPRESADO A 31/12/2020
TOTAL ACTIVO	64.525.825,11 €	0,00 €	64.525.825,11 €
III. Inversiones inmobiliarias	48.569.401,09 €	3.857.328,57 €	52.426.729,66 €
II. Existencias	3.980.249,01 €	-3.857.328,57 €	122.920,44 €
RESULTADO CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	509.704,57 €	0,00 €	509.704,57 €
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	608.464,65 €	3.857.328,57 €	4.465.793,22 €
4. Aprovisionamientos	-1.556.270,72 €	-3.857.328,57 €	-5.413.599,29 €
Efecto Neto de las variaciones			0,00 €

Como se puede observar, el efecto neto de las reclasificaciones realizados es cero tanto en el balance de situación como en la cuenta de resultados.

Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020. No existe ninguna causa que impida la comparación entre ambos ejercicios.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes
- La probabilidad de ocurrencia y el importe del deterioro de algunas cuentas a cobrar en función de la probabilidad de recobro.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) 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.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

f) Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

g) Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

h) Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2020 por cambios de criterios contables.

i) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas es la de destinar los beneficios del ejercicio 2021 que han ascendido a 4.432.199,49 euros a Reservas voluntarias.

Base de reparto	Importe
Pérdidas y ganancias (Ganancias) ejercicio 2021	4.432.199,49
Aplicación de Reservas	Importe
Reservas Voluntarias antes de la aplicación	18.540.426,90
Aplicación resultados positivos ejercicio 2021	4.432.199,49
Reservas Voluntarias después de la aplicación de resultados	22.972.626,39

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado.

a.1) Aplicaciones informáticas

Se incluyen en el activo los programas de ordenador, tanto los adquiridos a terceros, como los elaborados por la empresa, utilizando medios propios, únicamente en los casos en que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Se amortizan de forma lineal en 5 años.

Los gastos de mantenimiento y conservación correspondientes a dicho inmovilizado se llevan a resultados en el momento en que se producen.

b) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición. Indicar que los importes contabilizados de los dos solares de las edificaciones de alquiler de la C/. Carlos Muñoz Ruiz y de la C/. Miguel de Cervantes, han sido actualizados en ejercicios anteriores como consecuencia de la tasación externa con el fin de obtener el valor venal de los mismos. Dicha actualización no implica variación en la cuenta de Explotación, pues al ser dichos terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Alcobendas, es necesario también actualizar la contrapartida es decir las subvenciones de capital.

Los costes de ampliación o mejora que den lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como aumento de valor del mismo, siguiendo el mismo criterio de valoración que en las adquisiciones. Las reparaciones y demás gastos que no representen el aumento de la vida útil de los bienes, son cargados directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La amortización se aplica en función de la vida útil de los bienes, creándose fondos específicos para cada uno de ellos y contabilizándose en cuentas compensadoras de Activo.

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos se efectúa de acuerdo a los siguientes porcentajes:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

	%
Inmuebles para arrendamiento	1%
Inmuebles para uso propio	2%
Maquinaria	8%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	20%

Estos porcentajes están en consonancia con los sugeridos por la Administración y la vida útil estimada de los activos.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan la vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Los administradores de la sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Calculando este en base a lo explicado en la nota 8 de esta Memoria de Existencias.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

b.1) Deterioro de valor de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e intangible

En la fecha de cada balance de situación o siempre que existan varios indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, inversiones inmobiliarias e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, se calcula el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

c) Instrumentos financieros

Activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de operación.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- Fianzas entregadas: En este epígrafe se incluyen principalmente el importe efectivamente satisfecho en concepto de fianzas y depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de las edificaciones sitas en Alcobendas en la C/. Carlos Muñoz Ruiz y la C/. Miguel de Cervantes, contratos de alquiler de viviendas rehabilitadas, contratos de alquiler con opción a compra de las viviendas correspondientes a la edificación de la parcela 2EA, contratos de alquiler de alojamientos dotacionales de la edificación de la C/. Teresa de Calcuta, 7 y contratos de alquiler y alquiler con opción a compra de locales comerciales y plazas de garaje.

Los saldos correspondientes a las fianzas depositadas se presentan en los balances de situación adjuntos valorados por los importes efectivamente desembolsados.

- Valores representativos de deuda a corto plazo clasificados como Inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estos activos se encuentran valorados por su precio de adquisición. Su vencimiento es inferior a 12 meses y el tipo de interés está garantizado.
- Imposiciones Plazo fijo: Se clasifican en la categoría de Activos financieros a coste amortizado. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.
- Inversiones en Fondos Inversión: Se clasifican en la categoría de Activos financieros disponibles para la venta. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por su valor razonable. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios que sigue la Sociedad en la calificación y valoración de los diferentes pasivos financieros de que dispone la sociedad son los siguientes:

Deudas por operaciones comerciales, préstamos con terceros y deudas con entidades de crédito: Se clasifican en la categoría de Débitos y partidas a pagar. Las deudas por operaciones comerciales de vencimiento inferior a un año se valoran a su valor nominal. Las deudas con entidades de crédito se valoran inicialmente por su valor razonable menos los gastos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente estas deudas se valoran por su coste amortizado.

d) Existencias

Las existencias se encuentran valoradas por su coste de adquisición o fabricación.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

La Sociedad recoge dentro de este epígrafe, el coste incurrido de los trabajos en curso y el coste incurrido en cada una de las obras ejecutadas pendientes de facturar.

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.

e) Subvenciones

Las subvenciones de explotación son registradas en la cuenta de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos en la cuenta de pérdidas y ganancias" cuando son concedidas por las Administraciones Públicas correspondientes.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos; se registran una vez se ha descontado el efecto impositivo, el cual se contabiliza en la cuenta de Hacienda Pública por diferencias temporarias. Se traspasan a resultados en la medida que se van amortizando los bienes afectos a la subvención.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos. Esto ha tenido su impacto en el importe imputado a resultados de las subvenciones ya que los ingresos imputados se calculan en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones. Este impacto se aplicará igualmente de forma prospectiva y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán a ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos financiados.

f) Clasificación de saldos

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponde el tipo de gravamen al que se espera recuperar o liquidar.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	4.432.199,49.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 2.791.647,73.- €
Compensación de bases imponibles negativas	- 1.640.551,76.- €

Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2021	0,00.- €

Las diferencias entre el Resultado Contable y el Resultado Fiscal corresponden a ingresos por terrenos donados ya declarados fiscalmente en 2007 en el momento de la donación cuyo ingreso contable se ha registrado en el ejercicio.

h) Transacciones en moneda extranjera, (si las hubiera).

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas al euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimada con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo de iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

k) Empresas del grupo y asociadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o esté bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante ejerza sobre tal, influencia significativa. Se presumirá que existe influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de votos de otra sociedad.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujo de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

II) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En este caso el activo adquirido se registra como un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un inmovilizado material o intangible. Como contrapartida se registra un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el valor de la opción de compra. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés del contrato.

4. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	2020	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2021
Aplicaciones informáticas	7.431,79	0,00	0,00	7.431,79
Amortización acumulada	(6.360,51)	0,00	(403,62)	(6.764,13)
	1.071,28	0,00	-403,62	667,66

El movimiento del ejercicio 2020 fue el siguiente:

	2019	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2020
Aplicaciones informáticas	7.431,79	0,00	0,00	7.431,79
Amortización acumulada	(5.956,89)	0,00	(403,62)	(6.360,51)
	1.474,90	0,00	-403,62	1.071,28

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 4.752,40.- € con el siguiente detalle:
 - Software PRINEX 21 3.097,00.- €
 - Software PRINEX 21 AMPLIACIÓN 937,00.- €
 - Software PRINEX 21 NOMINAPLUS ELITA 718,40.- €

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El moviendo habido durante el ejercicio 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2020	Adiciones	Bajas	Traspasos	2021
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	46.748,58	1.670,37	0,00	0,00	48.418,95
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	958.683,62	1.670,37	0,00	0,00	960.353,99
Amortización acumulada	(707.892,23)	(12.385,21)	0,00	0,00	(720.277,44)
Total Inmovilizado Material	250.791,39	(10.714,84)	0,00	0,00	240.076,55

Los traspasos corresponden a inmuebles en construcción reclasificados a inversiones inmobiliarias en función del uso final que se les va a otorgar.

El moviendo habido durante el ejercicio 2021 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2020	Altas	Bajas	Traspasos	2021
Terrenos con Calificación Urbanística	19.907.770,33	1.073.411,00	-3.729.158,07	361.433,30	17.613.456,56
Inmuebles para arrendamiento	30.146.401,26	144.000,00	-3.294.894,85	3.495.895,27	30.491.401,68
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.284.014,06	0,00	0,00	0,00	3.284.014,06
Inmuebles para arrendamiento en curso	647.517,51	318.212,05	0,00	0,00	965.729,56
Coste	53.985.703,16	1.535.623,05	-7.024.052,92	3.857.328,57	52.354.601,86
Amortización acumulada	(5.416.302,07)	219.306,62		0,00	-5.196.995,45
Total Inversiones Inmobiliarias	48.569.401,09	1.754.929,67	(7.024.052,92)	3.857.328,57	47.157.606,41

Los traspasos del ejercicio provienen de inmuebles de existencias que se han reclasificado al grupo 2

El moviendo habido durante el ejercicio 2020 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

	2019	Adiciones	Bajas	Traspasos	2020
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	40.938,03	5.810,55	0,00	0,00	46.748,58
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Coste	952.873,07	5.810,55	0,00	0,00	958.683,62
Amortización acumulada	(695.295,24)	(12.596,99)	0,00	0,00	(707.892,23)
Total Inmovilizado Material	257.577,83	(6.786,44)	0,00	0,00	250.791,39

El moviendo habido durante el ejercicio 2020 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2019	Altas	Bajas	Traspasos	2020
Terrenos con Calificación Urbanística	20.616.375,56	0,00	-708.605,23	0,00	19.907.770,33
Inmuebles para arrendamiento	27.809.726,02		-601.776,64	2.938.451,88	30.146.401,26
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.284.014,06	0,00	0,00	0,00	3.284.014,06
Inmuebles para arrendamiento en curso	2.986.908,62	599.060,77	0,00	(2.938.451,88)	647.517,51
Coste	54.697.024,26	599.060,77	-1.310.381,87	0,00	53.985.703,16
Amortización acumulada	(5.106.201,06)	(310.101,01)		0,00	-5.416.302,07
Total Inversiones Inmobiliarias	49.590.823,20	288.959,76	(1.310.381,87)	0,00	48.569.401,09

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2021 del Inmovilizado Material ascienden a 585.410,43.- €.

○ Instalaciones Técnicas	15.172,70.- €
○ MPRESORA HP	159,40.- €
○ Sistemas Seguridad INVISEG	6.356,77.- €
○ IMPRESORA LASERJET 5L	453,77.- €
○ IMPRESORA LASERJET HP 1200	420,71.- €
○ MOBILIARIO Y ENSERES	32.298,83.- €
○ Cocinas edificio CMR	218.850,48.- €
○ Cocinas edificio MC	172.709,66.- €
○ SISTEMA DE GRABACIÓN CYMT	13.124,14.- €
○ TOYOTA RAV4 E-1803-DCX	5.500,00.- €
○ INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CMR	55.088,17.- €
○ INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA MC	52.201,66.- €
○ INTEL I3 2100	424,66.- €
○ NUEVO SERVIDOR INTEL I3 2120	2.573,73.- €

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

○ HP LASER COLOR CE865A	163,16.-€
○ IMPRESORA HP LASER PRO P1102	94,95.- €
○ EQUIPO INTEL I7 CON W8	692,35.- €
○ EQUIPO INTEL CORE I7 47 90	886,16.- €
○ EQUIPO INTER CORE I5 460 (Mª ANGELES)	494,93.- €
○ EQUIPO INTEL CORE I5 (CONCHA)	492,60.- €
○ EQUIPO INTEL CORE I5 (TAMARA)	498,64.- €
○ EQUIPO INTEL CORE I5 (ANTONIO)	567,75.- €
○ CAMARAS SEGURIDAD EL2	5.254,10.- €
○ INTEL I5 4460 (ALBA)	931,11.- €

- Al cierre del ejercicio no hay elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el criterio de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

- La política de seguros de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros destinadas a cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como los daños del personal de la Sociedad que pudieran surgir en el futuro.

En referencia a las subvenciones afectas a inmuebles (ver nota 12)

Inversiones inmobiliarias:

Los inmuebles de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra son:

a) Inmuebles en arrendamiento y arrendamiento con opción a compra: importes brutos de amortización:

* Edificación de la parcela 2EA 77 viviendas	2.055.283,41
* Edificación de la C/. Carlos Muñoz ruiz 136 Viviendas	8.378.689,18
* Edificación de la C/. Miguel de Cervantes 141 viviendas	8.037.168,39
* Edificación de la C/. Teresa de Calcuta, 7	2.938.451,88
* viviendas rehabilitadas en ZONA CENTRO	3.284.014,06
	<u>24.693.606,92</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es el siguiente al 31/12/2021:

Concepto	Importes
* Parcela Carlos Muñoz Ruiz	1.638.192,32
* Parcela Miguel de Cervantes	1.719.603,20
* Parcela 2-EA en UE4	5.119.473,74
* Suelo viviendas Reh. Z.CENTRO	3.836.854,57
	<u>12.314.123,83</u>

El suelo de la edificación de la C/. Teresa de Calcuta, 7 es dotacional, y por tanto no cedido por el Ayuntamiento.

De las 277 viviendas de alquiler, 269 están alquiladas, quedando al 31/12/2021 8 viviendas pendientes de realizar el contrato de arrendamiento. Motivos:

- 4 Viviendas fueron renuncia voluntaria de los inquilinos. Estas viviendas serán alquiladas a nuevos adjudicatarios.

Respecto a las 25 viviendas de alquiler con opción a compra, al 31/12/2021 estaban ocupadas 11 viviendas. El resto 14 viviendas, se sortearán en el ejercicio 2022.

Y de los 30 alojamientos dotacionales de la C/. teresa de Calcuta, 7 al 31/12/2021, Todas las viviendas están ocupadas.

Los inmuebles hipotecados son:

* Edificación de la parcela 2EA - importe pendiente hipoteca	1.791.515,26
* Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz - importe pendiente hipoteca	3.038.528,87
* Edificación C/. Miguel de Cervantes - importe pendiente hipoteca	3.122.435,54
TOTAL IMPORTE	7.952.479,67

Estos importes hipotecados se encuentran registrados en los saldos de la Nota 14.

b) Viviendas de permuta rehabilitadas (alquiler y alquiler con opción a compra):

- La valoración de dichas viviendas se recoge por el valor de compra, más los gastos derivados de la adquisición y los de rehabilitación y adecuación.
- El valor contable y amortizable de las construcciones de las 43 viviendas de permuta al cierre del ejercicio 2021 es de 3.284.014,06- € y al cierre del ejercicio 2020 fue de 3.284.014,06- € (43 viviendas). Al cierre del ejercicio 2021 estaban alquiladas 41 viviendas.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2021 es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Importes</u>
* Parcelas Viviendas Permutadas	3.836.854,57

c) Locales Comerciales:

Envialsa dispone de 25 locales en alquiler y alquiler con opción a compra, al 31 de diciembre de 2021 quedaba por alquilar 1 local y 2 locales están cedidos al Ayuntamiento en derecho de uso. El valor registrado en contabilidad por los 25 locales + sus plazas de garajes vinculadas es de 3.477.695,82.- € (valor de construcción) + 413.807,36.-€ (del local de Chico Mendes como valor de adquisición)

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2021 es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Importes</u>
IMPORTE SUELO LOCALES	2.009.727,29

d) Garajes no vinculados:

Envialsa dispone de garajes no vinculados cuyo valor de construcción no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es de 5.415.949,77 euros.

6. Instrumentos financieros

Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

• **Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo**

	<u>2020</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2021</u>
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	249.305,21	(13.558,34)	235.746,87
	<u>249.305,21</u>	<u>(13.558,34)</u>	<u>235.746,87</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

El movimiento en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

	2019	Adiciones	2020
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	239.799,94	9.505,27	249.305,21
	<u>239.799,94</u>	<u>9.505,27</u>	<u>249.305,21</u>

Fianzas constituidas ante IVIMA (Edificaciones CMR, MC, 2EA, Teresa de Calcuta, 7 viviendas rehabilitadas), Locales Comerciales, Plazas de Garaje, Ayuntamiento Alcobendas para las obras de Empeinado y Real Vieja, trastero Casablanca.

Activos financieros a corto plazo

	2020	Movimiento	2021
Cartera de valores	8.041.526,31	2.893.999,36	10.935.525,67
Intereses a cobrar c/p	57.228,25	0,00	57.228,25
Depósitos y fianzas	0,00	0,00	0,00
Inversiones Financieras Temporales	<u>8.098.754,56</u>	<u>2.893.999,36</u>	<u>10.992.753,92</u>

Con respecto a los activos financieros a corto plazo correspondientes a deudores ver Nota 9.

El movimiento en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

	2019	Movimiento	2020
Cartera de valores	5.195.684,14	2.845.842,17	8.041.526,31
Intereses a cobrar c/p	105.718,99	-48.490,74	57.228,25
Depósitos y fianzas	1.135,02	-1.135,02	0,00
Inversiones Financieras Temporales	<u>5.302.538,15</u>	<u>2.796.216,41</u>	<u>8.098.754,56</u>

El importe de Cartera de Valores al cierre del ejercicio por 10.935.525,67 euros corresponde a Valores representativos de deuda por valor de 9.941.525,67 euros y participación en Fondos de Inversión por valor de 1.000.000 euros gestionados por Entidades Financieras del Territorio Español a un tipo de interés remunerado según mercado y vencimientos a corto y medio plazo.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

7. Existencias

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2020	Variación	2021
Terrenos, solares y viv.ad.	0,00	0,00	0,00
Obras en curso	0,00	0,00	0,00
Edificios construidos	3.977.602,65	-3.881.383,37	96.219,28
Anticipos	2.646,36	107.180,69	109.827,05
	<u>3.980.249,01</u>	<u>-3.774.202,68</u>	<u>206.046,33</u>

EL movimiento de existencias de debe a plazas de garaje que se han reclasificado al grupo 2

El movimiento en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

Concepto	2019	Variación	2020
Terrenos, solares y viv.ad.	0,00	0,00	0,00
Obras en curso	0,00	0,00	0,00
Edificios construidos	3.977.602,65	0,00	3.977.602,65
Anticipos	2.757,09	-110,73	2.646,36
	<u>3.980.359,74</u>	<u>-110,73</u>	<u>3.980.249,01</u>

8. Clientes y deudores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2021	2020
Cientes	333.575,62	149.819,89
Cientes, Empresas del Grupo	283.622,66	279.584,19
Deudores Varios	0,00	0,00
Efectos Comerciales pendientes cobro	0,00	177.793,72
Cientes de Dudoso Cobro	0,00	0,00
	<u>617.198,28</u>	<u>607.197,80</u>

En el ejercicio 2019 se registró deterioro de saldos a cobrar por importe de 51.362,10. En el presente ejercicio 2021 se registró deterioro por 28.438,46.- €. Deterioro total acumulado al 31/12/2021 79.800,56.- €

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Otros Saldos deudores:

Concepto	2020	2021
Administraciones Públicas	1.586,33	589,04
Personal	15.005,00	14.405,00
	16.591,33	14.994,04

El saldo de Administraciones públicas corresponde devoluciones Impuesto de Sociedades.

9. Empresas del grupo y asociadas

En la nota 13 de esta Memoria se indican los saldos de empresas del grupo y asociadas.

Fondos Propios

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo 31/12/20	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/21
Capital Social	3.320.214,56				3.320.214,56
Reserva legal	664.042,91				664.042,91
Reservas Voluntarias	18.030.722,33	509.704,57			18.540.426,90
Result. Ejerc anteriores	0,00				0,00
Result. Negativo Ejerc anteriores	0,00				0,00
Resultado	509.704,57	3.922.494,92	0,00		4.432.199,49
TOTAL	22.524.684,37	4.432.199,49	0,00	0,00	26.956.883,86

a) Capital social

La Sociedad Anónima Unipersonal "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.", con CIF A 82818311 se constituyó el día 31 de Octubre de 2000 con un capital social de UN MILLÓN DOSCIENTOS DOS MIL Euros (1.202.000 Euros), totalmente desembolsados y dividido en DOCE MIL VEINTE acciones nominativas de un valor nominal de cada una de ellas de CIEN euros, y numeradas correlativamente del UNO al DOCE MIL VEINTE, ambos inclusive, que representan la totalidad del capital social. Con fecha 18 de Septiembre de 2003 se procede a la ampliación de capital en DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, (2.118.214,56 Euros), por aportación no dineraria de dos parcelas en Calle Fayón según escritura de 18 de Septiembre de 2003 protocolo 2.478 del Notario D. Fulgencio Sosa Galván, quedando en lo sucesivo un Capital Social de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, aumentando el valor nominal de las 12.020 acciones en 276,224173 euros.

Todas las acciones de la sociedad, son del mismo valor nominal y tienen iguales derechos, no existiendo más que una clase de acciones. Dichas acciones son 100 % propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

b) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social.

c) Reserva voluntaria (otras reservas)

Corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

10. Subvenciones de capital

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en este epígrafe del Patrimonio Neto ha sido el siguiente:

	2020	Ajuste	Altas	Efecto impositivo	Traspaso a ingreso del ejercicio	2021
Subsidiaciones	2.043.197,07		243.785,84		-39.332,76	2.247.650,15
Subvenciones	1.555.577,68	-3.100,04	99.849,18		-29.264,36	1.623.062,46
Cesiones gratuitas de terrenos del Ayuntamiento de Alcobendas	16.757.785,73	1.073.411,00	0,00	0,00	-3.738.251,34	14.092.945,39
Saldo acumulado	20.356.560,48	1.070.310,96	343.635,02	0,00	-3.806.848,46	17.963.658,00
H.P. Diferencias temporarias	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado	20.356.560,48				(3.806.848,46)	17.963.658,00

El importe de las subvenciones recibidas es el siguiente:

Entidad / Valor concedido y cobrado	Objeto	Ubicación	Importe Subvencion
* Fomento	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	1.361.172,14
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	247.914,36
* Fomento	Edif.parcela	M. Cervantes	1.746.347,19
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	M. Cervantes	25.897,84
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	C. Muñoz Ruiz	7.366,33
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	M. Cervantes	6.494,88
			<u>3.395.192,74</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Estas Subvenciones se imputan a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos. **El importe señalado en la nota corresponde al importe inicial concedido y cobrado.** En este cuadro no se considera la subvención recibida por la Comunidad de Madrid para el programa (ARRUR), ya que se trata de una subvención a distribuir en programas de iniciativa ciudadana, en el que EMVIALSA es un colaborador, y por tanto, una oficina de gestión de dichas subvenciones. El importe recibido para distribuir es de 99.849,18.- €, siendo el saldo pendiente de aplicación al 31/12/2021 de 96.749,14.- €

El detalle al cierre del ejercicio de las subvenciones y donaciones concedidas valorados conforme a Valor de cesión + Valor actualizado – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio:

Parcela/subvención	2020	altas/bajas	2021
* DIFERENCIAS TEMPORARIAS	0,00	0,00	0,00
* Subvención Com. de Madrid (ARRUR)	0,00	96.749,14	96.749,14
* Susidicación S/Capital Préstamo CMR	978.485,22	102.335,35	1.080.820,57
* Susidicación S/Capital Préstamo MC	1.064.711,85	102.117,73	1.166.829,58
* Subvención Fomento 6.1.2	990.425,32	-11.790,76	978.634,56
* Subvención C.Madrid 6.1.2	180.388,74	-2.147,48	178.241,26
* Subvención Fomento 2.1.1/2.2.1	1.268.587,69	-15.102,20	1.253.485,49
* Subvención C.Madrid 2.1.1/2.2.1	18.812,02	-223,92	18.588,10
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (CMR)	0,00		0,00
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (MC)	0,00		0,00
* Parcela Edificación CMR	1.681.049,60		1.681.049,60
* Parcela Edificación MC	1.813.376,00		1.813.376,00
* Parcela 15	234.989,28		234.989,28
* Parcela 17	360.258,22		360.258,22
* Terrenos Real vieja, 4, 6, 8 y 10	0,00	0,00	0,00
* Parcela 34	330.614,30		330.614,30
* Parcela 44	319.241,05		319.241,05
* Parcela 2-EA	8.848.631,81	-3.729.158,07	5.119.473,74
* Parcela C/. Velarde, 19	0,00	335.081,00	335.081,00
* Parcela Maequés de la Valdavia, 47	0,00	738.330,00	738.330,00
* Suelo Locales Empecinado (4)	366.761,89		366.761,89
* Suelo garajes no vinculados Empecinado	45.466,35	-9.093,27	36.373,08
* Suelo C/: Granada, 4 y 10	746.083,86	0,00	746.083,86
* Suelo C/. Velarde, 21	1.108.677,28	0,00	1.108.677,28
	20.356.560,48	-2.392.902,48	17.963.658,00

Los valores aquí anotados, son los saldos pendientes de periodificación al 31/12/2021.

En el cuadro anterior se detallan la totalidad de las subvenciones incluyendo las parcelas de cesión por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, y se imputan a resultado cuando se enajena la edificación y por tanto la parcela.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Subsidiaciones:

Concepto	Importes
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (CMR)	121.341,43
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (MC)	122.444,41
	<u>243.785,84</u>

Estas subsidiaciones son imputadas a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos, pero indicando que dicha imputación se calcula por el valor total concedido y no por el cobrado, pues el cobro de la subsidiación es efectivo si quedan satisfechos los recibos de los préstamos afectos. Los Administradores de la Sociedad consideran que cumplen la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en las resoluciones de concesión de las subvenciones de capital recibidas.

11. Arrendamientos financieros

No existen arrendamientos considerados como financieros al cierre del ejercicio.

El único arrendamiento considerado a efectos contable como operativo vigente al cierre corresponde al renting de dos fotocopiadoras CANON adquiridas en el ejercicio 2014 y 2019 y el renting de nuevos teléfonos de mesa DE LAGE LANDEN. El importe de los arrendamientos correspondiente al ejercicio 2021 ha sido de 3.522,00.- €

12. Deudas con entidades de crédito, otras entidades públicas y otras deudas:

El detalle de las deudas con entidades bancarias y otras deudas al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

A largo plazo:

	2020	2021
Préstamos con entidades de crédito	9.559.291,27	7.255.279,67
Fianzas y depósitos recibidos	513.347,86	489.172,00
	<u>10.072.639,13</u>	<u>7.744.451,67</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

A corto plazo:

	2020	2021
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Préstamos con entidades de crédito	727.600,00	697.200,00
Deudas Con empresas del Grupo	0,00	0,00
	<u>727.600,00</u>	<u>697.200,00</u>

El tipo de interés establecido es el normal del mercado, tanto para las cuentas de crédito, como para el préstamo con garantía hipotecaria, excepto los préstamos convenidos cuya revisión se establece por el Consejo de Ministros.

En la (nota 13) siguientes, se indica más información respecto a los préstamos.

PROYECCIÓN PRÉSTAMOS A SU VENCIMIENTO

2022	695.000,00
2022	715.000,00
2023	740.000,00
2024	800.000,00
2025	850.000,00
RESTO	4.641.651,67
TOTAL LARGO Y CORTO PLAZO	8.441.651,67

Al cierre del ejercicio no existen avales vigentes concedidos.

Provisiones a Largo Plazo:

Concepto	2020	Adiciones	Bajas	2021
Obligaciones por prestaciones a l/p personal	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Provisiones (Provisiones Rehabilitación y obras a acometer)	7.993.977,76		-41.046,11	7.952.931,65
	<u>7.993.977,76</u>	0,00	<u>-41.046,11</u>	<u>7.952.931,65</u>

Las provisiones a corto plazo al cierre del ejercicio ascienden a 187.200,56 euros corresponden fundamentalmente a una provisión por deterioro de operaciones comerciales por importe 79.800,56.- €, y a provisión de plusvalías (93.000,00.- €) por venta de viviendas generadas en el 2021, pero que el Ayuntamiento de Alcobendas no ha pasado la liquidación al cierre del ejercicio 2021.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

13. Otras deudas

15.1. Este apartado, en referencia a las empresas del grupo y asociadas (Ayuntamiento de Alcobendas), es el siguiente:

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	<u>2021</u>
Saldo deudor. Deuda comercial	283.622,66
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuentelucha	0,00
Ingresos gestión	0,00

Los saldos al 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

	<u>2020</u>
Saldo deudor. Deuda comercial	279.584,19
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuentelucha	0,00
Ingresos gestión	0,00

Las transacciones habidas en el ejercicio 2021 ascienden a ingresos por 82.749,62.- € y corresponde facturación de viviendas alquiladas a Patrimonio del Ayuntamiento.

En cuanto a las transacciones objeto de adquisición o servicios, el importe en el ejercicio 2021 es de 1.098,48 que corresponde al alquiler de trasteros, y 1.073.411,00.- € por cesiones gratuitas de terreno.

15.2 Préstamos hipotecarios sobre vivienda protegida:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Largo Plazo	9.559.291,27	7.255.279,67
Corto Plazo	727.600,00	697.200,00
	<u>10.286.891,27</u>	<u>7.952.479,67</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

15.3 Intereses de los préstamos:

	2020	2021
Pagados	218.632,64	180.082,99
TOTAL INTERESES	218.632,64	180.082,99

14. Situación fiscal

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados de acuerdo a la legislación vigente están sujetos al gravamen del 25,00% sobre la base imponible, no obstante este tipo de sociedades tributa a dicho tipo, aunque con una reducción del 99% en la cuota en concepto de Bonificación por la prestación de servicios públicos locales conforme artículo 34 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	4.432.199,49.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 2.791.647,73.- €
Compensación de bases imponibles negativas	- 1.640.551,76.- €
Resultado fiscal	0,00.- €
 Resultado Impuesto Sociedades 2021	 0,00.- €

La conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal del ejercicio 2020 fue el siguiente:

Resultado contable	509.704,57.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 460.830,73.- €
Compensación de bases imponibles negativas	- 48.873,84.- €
Resultado fiscal	0,00.- €
 Resultado Impuesto Sociedades 2020	 0,00.- €

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 con las administraciones públicas son los siguientes:

	2020	2021
Saldo deudor	1.586,33	589,04
Saldo acreedor	118.888,16	526.253,75

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Las bases imponible negativas susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros son las que corresponden al ejercicio 2009 (11.373.166,14.- €), al ejercicio 2012 (202.442,37.- €), al ejercicio 2017 (1.921.265,17.-), y al ejercicio 2019 (393.373,40.- €).

15. Ingresos y Gastos

a) Cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocio corresponde a ventas realizadas en el estado español.

Distribución del importe neto de la cifra de negocios:

	2020	2021
Ventas y cesiones gratuitas	1.036.399,35	6.573.543,24
Prestación de servicios	1.685,42	1.195,52
Ingresos arrendamientos	1.982.183,94	2.381.634,32
	<u>3.020.268,71</u>	<u>8.956.373,08</u>

Todas las operaciones han sido efectuadas en la Comunidad de Madrid (Termino Municipal de Alcobendas).

b) Aprovisionamientos:

El desglose de las partidas de aprovisionamientos, variación de existencias y trabajos realizados por la empresa para su activo, es el siguiente:

	2020	2021
Aprovisionamientos	-1.556.270,72	-10.344.767,21
Trabajos realizados por Empresa para su activo	608.464,65	4.175.540,62
Variación de existencias	0,00	0,00
	<u>-947.806,07</u>	<u>-6.169.226,59</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

c) Gastos de personal:

Los importes devengados en concepto de gastos de personal en el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Concepto	2020 Euros	2021 Euros
Sueldos y salarios	770.308,64	776.370,03
Indemnizaciones	0,00	0,00
Cargas sociales	201.070,85	198.915,45
	<u>971.379,49</u>	<u>975.285,48</u>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2021 ha sido de 15 (15 para el 2020), siendo su detalle el siguiente:

	2020			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia	1	0	1	1	0	1
Secretaría Dirección	0	1	1	0	1	1
Dpto. Jurídico	0	3	3	0	3	3
Dpto. Técnico	0	3	3	0	3	3
Dpto. Financiero	1	1	2	1	1	2
Dpto. Información	1	4	5	1	4	5
	<u>3</u>	<u>12</u>	<u>15</u>	<u>3</u>	<u>12</u>	<u>15</u>

No ha habido empleados con discapacidad superior al 33% en plantilla en el ejercicio ni en el anterior.

d) Otros gastos de explotación

El desglose es el siguiente:

	2020	2021
Servicios exteriores	425.252,47	489.606,04
Tributos	258.924,77	352.433,84
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	43.196,16	28.438,46
Otros gastos de gestión corriente	20.000,00	20.000,00
	<u>747.373,40</u>	<u>890.478,34</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

El desglose de pérdidas, deterioro por operaciones comerciales es el siguiente:

	2021	2020
	Importe	Importe
Pérdida crédito incobrables y variación provisiones	28.438,46	43.196,16
	<u>28.438,46</u>	<u>43.196,16</u>

Todas las provisiones y pérdidas de créditos incobrables son fallidos.

- e) El importe de los honorarios de la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021 ascienden a 7.720,00.- euros I.V.A. no incluido y los del ejercicio 2020 ascendieron a 3.990,00.- euros I.V.A. no incluido.
- f) Las subvenciones de capital transferidas a resultado en el ejercicio, incluidas subsidiaciones, han ascendido a 3.846.807,81.- € euros. Subvenciones.

	2020	2021
	Importe	Importe
Subvenciones	684.187,19	3.806.848,46
Subsidiaciones	51.062,84	39.959,35
	<u>735.250,03</u>	<u>3.846.807,81</u>

- g) El importe por la venta de terrenos y solares consecuencia esta de la venta de viviendas fue de:

Importe venta parcelas cedidas 3.729.158,07.- €. (615.590,07.- € para el 2020)

- h) Las transacciones entre empresas vinculadas se encuentran indicadas en la (nota 13).
- i) **Otros resultados:** la partida de Otros resultados por importe de 32.071,57.- € corresponde a – 5.000,00.- € de pago de una indemnización por la compra de parcela, y 37.071,57.- € se debe principalmente a anulaciones de retenciones de garantía que ya no corresponden.

16. Otra información

- a) Retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.

La remuneración de los Administradores de la sociedad y asistentes al consejo de administración en el ejercicio 2021 ha ascendido a 53.900,00.-€. (60.900.-€ para el ejercicio 2020)

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

b) Artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

Por otra parte, los miembros del Consejo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de Capital, ponen en conocimiento que:

1º No tienen ninguna situación de conflicto de interés, directo, ni indirecto, con el interés de esta Sociedad, y si llegarán a tenerlo en el futuro la comunicarán de inmediato. Sobre este punto indicar que en la formulación de las cuentas (21/03/2017), el consejero de Ciudadanos D. Domingo Rescalvo Toledo, manifestó que su mujer tenía pisos en alquiler y que además tenía participaciones en una empresa inmobiliaria de pisos en alquiler.

2º No ostentan participaciones accionariales ni desempeñan por cuenta propia o ajena, cargos y/o funciones en ninguna sociedad que tenga análogo o complementario género de actividad que EMVIALSA. De igual forma, se comunica que, a partir de éste momento, y en cumplimiento de la mencionada Ley, los miembros del consejo mantendrán puntualmente informado al mismo, cualquier modificación que se produzca respecto de la información detallada anteriormente.

c) Artículo 32 de la Ley de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados)

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos.

EMVIALSA por tanto, dentro de la estructura del Ayuntamiento de Alcobendas, se considera que es un Medio Propio Personificado.

17. Información relacionada con el medio ambiente

No existe ninguna partida que deba ser incluida o mencionada en este apartado, a tenor de lo previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de fecha 8 de Octubre de 2001. No obstante, en el desarrollo de su actividad empresarial se realizan cuantas actuaciones quedan establecidas en esta materia y las específicas en la contratación.

18. Garantías y compromisos.

No existen para este ejercicio 2021.

19. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles.

Fianzas constituidas a L/P por operaciones de arrendamiento	235.746,87.-€
Fianzas recibidas a L/P por operaciones de arrendamiento	489.172,00.-€

Todas estas fianzas corresponden a dos edificaciones de protección oficial en régimen de arrendamiento y viviendas rehabilitadas en alquiler con opción a compra + alquileres de locales.

Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz	136 Viviendas
Edificación C/. Miguel de Cervantes	141 Viviendas
Viviendas Rehabilitadas para explotar	43 Viviendas
Viviendas Edificación parcela 2EA en UE4	25 Viviendas
Viviendas C/. teresa de Calcuta, 7	30 Alojamientos
Locales en Fuente Lucha y Chico Mendes y 2EA	25 Locales
Plazas de Garaje	354 Plazas

20. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

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

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2021
(Expresada en euros)

La Sociedad mantiene una adecuada diversificación en su cartera de clientes, no existiendo concentraciones significativas de riesgo crediticio con terceros. Como norma general, no se garantizan las cuentas a cobrar mediante seguros de crédito.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, pudiendo acceder a líneas crediticias y de financiación que puedan ser necesarias.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Dada la actividad que desarrolla, su estructura financiera actual y la moneda en la que efectúa mayoritariamente sus operaciones (en euros), no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés, al riesgo de tipo de cambio, ni a otros riesgos de precio.

21. Acontecimientos posteriores al cierre

No existen acontecimientos sucedidos después del cierre con impacto en las cuentas anuales del ejercicio.

23. Ley de Morosidad

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2.020	2.021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30
(Euros)		
Total pagos realizados	862.889,68	1.150.739,73
Total pagos pendientes	22.441,81	0,00

Alcobendas, 23 de marzo de 2022

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2021

Nos complace presentarles el informe de gestión de EMVIALSA correspondiente al ejercicio 2021.

En el año 2021 el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 8.956.373,08.- € destacando como partidas más importantes la **venta** de garajes y viviendas sitas en la edificación de la C/. Navarra, 12 (6.573.543,24), ingresos por **arrendamiento** de las viviendas de alquiler de las edificaciones de la C/. Carlos Muñoz Ruiz (136 viviendas) y la C/. Miguel de Cervantes (141 viviendas), las (43 viviendas) permutadas y rehabilitadas, las (63 viviendas) de alquiler con opción a compra de la edificación de la parcela 2EA dentro de la UE4, de los (30 alojamientos) de la edificación de la C/. Teresa de Calcuta, 7 y los locales de la C/. Chico Mendes, C/. capitán Francisco Sánchez, 19 y “Fuentelucha”, siendo estos de (2.381.634,32.-€), indicando que dichos ingresos son suficientes para cubrir todos los costes que generan dichas edificaciones así como los costes de estructura de EMVIALSA. Por último mencionar, **otros ingresos** por prestación de servicios que ascienden a (1.195,52.- €).

Durante el ejercicio 2021 se ha ido avanzando considerablemente en el cumplimiento de los objetivos marcados. Destacando:

- Proyecto de rehabilitación:
 - o Total Subvenciones aprobadas en consejo para eliminación de barreras arquitectónicas y ascensores (ejercicio 2021) 39.850,59.- €.
- En el Ejercicio 2020 finalizaron las obras de edificación de los 30 alojamientos protegidos en la Parcela 5.2.2a en (C/. Teresa de Calcuta, 7 - Sector Valdelasfuentes). En el presente ejercicio 2021 la edificación se explota al 100%, no habiendo viviendas vacías pendientes de adjudicación.
- Se ha continuado en este ejercicio 2021 con las primeras contrataciones para las obras de edificación de 39 viviendas + anejos (garajes y trasteros) en régimen de alquiler en la Avenida de España, 8.
- También en el ejercicio 2021 se continua con contrataciones para las obras de edificación de 37 viviendas + anejos (garajes y trasteros) en régimen de alquiler en la C/. Granada, 4-8, Marqués de la Valdavia, 47 (cesión gratuita por el Ayuntamiento en el presente ejercicio 2021), y se han cerrado las

negociaciones para la adquisición de la parcela en calle zaragoza, 1, 3 y 5 y Marqués de la Valdavia, 49.

- Se mantiene la colaboración con el Ayuntamiento de Alcobendas y las distintas concejalías implicadas, en el cumplimiento del compromiso de calidad que, mediante las diversas cartas de servicio se tiene establecido con los ciudadanos.
- Se ha continuado con la renovación del Hardware, renovando aquellos equipos que han quedado técnicamente obsoletos, y se ha renovado la certificación del Esquema Nacional de Seguridad.

Al cierre del ejercicio 2021 la plantilla está formada por 14 trabajadores con contrato indefinido y 1 trabajador por obra y servicio. Hay que destacar la apuesta continuada de EMVIALSA por la formación de su plantilla, contribuyendo con ello a una mejora en la calidad de los servicios que EMVIALSA aporta al municipio.

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no cuenta con autocartera.

INVESTIGACION Y DESARROLLO

La Sociedad no realiza actividades de este tipo.

INFORMACIÓN RELATIVA AL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2.020	2.021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30
(Euros)		
Total pagos realizados	862.889,68	1.150.739,73
Total pagos pendientes	22.441,81	0,00