

C/ Carlos Muñoz Ruiz, 7 – Local
28100 ALCOBENDAS (Madrid)
Tel.: 91 490 08 92
Correo: informacion@emvialsa.org
Web: www.emvialsa.org



La EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A. presenta para su formulación al Consejo de Administración, las cuentas anuales del ejercicio 2025 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, tal como se establece en el artículo 253 “formulación” y artículo 254 “Contenido de las cuentas anuales” de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio), que se adjuntan.

Alcobendas, 11 de marzo de 2026

Fdo.: D. Jesús Pérez Jilarte

Fdo.: Enrique Montalvo Macías

Gerente

Dpto. Financiero

Inscrita en el Reg. Mercantil de Madrid, de Fecha 28.II.2000, Tomo 15.900, Folio 22, Sección 8.ª, Hoja M-268702, INSCRIPCIÓN I.ª, C.I.F. A-82818311

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Pérez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11: 2
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06: 7
Observaciones		Página	1/ 8
Url De Verificación			

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 2025

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).

X

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

Dña. Rocío García Alcántara
Presidenta

D. Jesús Montero Saiz
Vicepresidente

D. Carlos Álvarez Rico
Vocal

D. George Frederick Lord IV Mínguez
Vocal

Dña. Antonia Marra Durán
Vocal

D. Ángel Sánchez Sanguino
Vocal

D. Jorge Rodríguez Barrientos
Vocal

D. José Mario Sánchez López
Vocal

D. Fernando J. Montenegro Álvarez de Tejera
Vocal

D. Miguel Guadalfajara Rozas
Vocal

D. Aitor Retolaza Izpizua
Vocal

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación	Página	2/68

BALANCE NORMALIZADO 2025 - 2024 (EMVIALSA)



ACTIVO	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	56.771.846,23	51.779.994,01	A) PATRIMONIO NETO	47.069.531,60	45.691.996,48
I. Inmovilizado intangible	8.100,40	12.150,60	A-1) Fondos propios	28.229.938,15	27.582.824,42
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	8.100,40	12.150,60	III. Reservas	24.262.609,86	23.849.148,21
6. Otro inmovilizado intangible			1. Legal y estatutarias	664.042,91	664.042,91
II. Inmovilizado material	241.297,93	237.756,87	2. Otras reservas	23.598.566,95	23.185.105,30
1. Terrenos y construcciones	201.860,82	208.821,53	IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	39.437,11	28.935,34	V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	1. Remanente		
III. Inversiones inmobiliarias	56.188.602,58	51.243.693,84	2. (Resultados de ejercicios anteriores)	0,00	0,00
1. Terrenos	17.079.715,10	18.014.075,41	VI. Otras aportaciones de socios		
2. Construcciones	39.108.887,48	33.229.618,43	VII. Resultado del ejercicio	647.113,73	413.461,65
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					
3. Valores representativos de deuda.			A-2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
4. Derivados			I. Activos financieros disponibles para la venta		
5. Otros activos financieros			II. Operaciones de cobertura		
V. Inversiones financieras a largo plazo	333.845,32	286.392,70	III. Otros		
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a terceros			A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18.839.593,45	18.109.172,06
3. Valores representativos de deuda.					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros	333.845,32	286.392,70			
B) ACTIVO CORRIENTE	7.665.191,08	10.723.246,56	B) PASIVO NO CORRIENTE	14.062.052,25	13.187.090,45
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			I. Provisiones a largo plazo	7.445.193,05	7.610.556,23
II. Existencias	75.613,72	74.174,12	1. Obligaciones por prestaciones a l/p al personal		
1. Comerciales			2. Actuaciones medioambientales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			3. Provisiones por reestructuración		
3. Productos en curso			4. Otras provisiones	7.445.193,05	7.610.556,23
4. Productos terminados	72.164,48	72.164,48	II. Deudas a largo plazo	6.616.859,20	5.576.534,22
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			1. Obligaciones y otros valores negociables		
6. Anticipos a proveedores	3.449,24	2.009,64	2. Deudas con entidades de crédito	6.136.866,52	5.113.324,50
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	549.362,30	619.295,82	3. Acreedores por arrendamiento financiero		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	213.364,81	281.031,78	4. Derivados		
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	270.975,40	270.975,40	5. Otros pasivos financieros	479.992,68	463.209,72
3. Deudores varios			III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p		
4. Personal	35.920,00	40.420,00	IV. Pasivos por impuesto diferido	0,00	0,00
5. Activos por impuesto corriente	0,00	0,00	V. Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	29.102,09	26.868,64			
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			C) PASIVO CORRIENTE	3.305.453,46	3.624.153,64
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	0,00	0,00	I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
1. Instrumentos de patrimonio			II. Provisiones a corto plazo	413.253,73	452.038,72
2. Créditos a empresas			III. Deudas a corto plazo	702.800,00	660.800,00
3. Valores representativos de deuda			1. Obligaciones y otros valores negociables		
4. Derivados			2. Deudas con entidades de crédito	702.800,00	660.800,00
5. Otros activos financieros			3. Acreedores por arrendamiento financiero		
V. Inversiones financieras a corto plazo	5.847.817,31	6.643.251,69	4. Derivados		
1. Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00	5. Otros pasivos financieros	0,00	0,00
2. Créditos a empresas			IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p		
3. Valores representativos de deuda	5.847.817,31	6.643.251,69	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.189.399,73	2.511.314,92
4. Derivados			1. Proveedores		
5. Otros activos financieros	0,00	0,00	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
VI. Periodificaciones a corto plazo	5.394,69	5.394,69	3. Acreedores varios	765.976,35	1.030.995,62
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.187.003,06	3.381.130,24	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		9.532,37
1. Tesorería	1.187.003,06	3.381.130,24	5. Pasivos por impuesto corriente		
2. Otros activos líquidos equivalentes			6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	339.691,08	364.794,26
			7. Anticipos de clientes	1.083.732,30	1.105.992,67
			VI. Periodificaciones a corto plazo		
TOTAL ACTIVO	64.437.037,31	62.503.240,57	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	64.437.037,31	62.503.240,57

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	3/68
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/		

P Y G NORMALIZADO 2025 - 2024 (EMVIALSA)

	31/12/2025	31/12/2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	4.007.187,27	2.472.754,59
a) Ventas	1.820.696,10	15.500,00
b) Prestaciones de servicios	2.186.491,17	2.457.254,59
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	6.994.070,56	3.893.484,24
4. Aprovisionamientos	-8.191.363,92	-3.788.877,03
a) Consumo de mercaderías	-1.702.275,84	-14.549,54
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-6.489.088,08	-3.774.327,49
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación	97.015,17	164.301,06
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.531,77	8.507,27
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	92.483,40	155.793,79
6. Gastos de personal	-1.111.070,46	-1.169.987,06
a) Sueldos, salarios y asimilados	-891.810,20	-931.902,86
b) Cargas sociales	-219.260,26	-238.084,20
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-1.295.984,91	-895.936,14
a) Servicios exteriores	-673.522,71	-563.873,84
b) Tributos	-582.314,28	-208.573,30
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-20.147,92	-103.489,00
d) Otros gastos de gestión corriente	-20.000,00	-20.000,00
8. Amortización de inmovilizado	-367.149,02	-335.094,13
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	707.994,87	73.780,08
10. Exceso de provisiones	635,51	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas	0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00
12. Otros Resultados	13.076,59	-2.590,57
A. 1) RESULTADO DE EXPLOTACION	854.411,66	411.835,04
12. Ingresos financieros	34.758,13	257.636,07
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	34.758,13	257.636,07
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		
13. Gastos financieros	-242.056,06	-256.009,46
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-242.056,06	-256.009,46
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	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00
A. 2) RESULTADO FINANCIERO	-207.297,93	1.626,61
A. 3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	647.113,73	413.461,65
17. Impuestos sobre beneficios		
A. 4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	647.113,73	413.461,65
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	647.113,73	413.461,65

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	4/68
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/		

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024

	Nota	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		647.113,73	413.461,65
2. Ajustes del resultado.		(357.844,01)	71.183,15
a) Amortización del inmovilizado (+).		367.149,02	378.297,65
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		(20.147,92)	(103.489,00)
c) Variación de provisiones (+/-).		(204.148,17)	(128.218,81)
d) Imputación de subvenciones (-)		(707.994,87)	(73.780,08)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).			0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).		(34.758,13)	(257.636,07)
h) Gastos financieros (+).		242.056,06	256.009,46
i) Diferencias de cambio (+/-).			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).			0,00
3. Cambios en el capital corriente.		562.161,03	6.646.726,60
a) Existencias (+/-).		(1.439,60)	139.252,57
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		90.081,44	156.204,51
c) Otros activos corrientes (+/-).		795.434,38	5.396.483,92
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(321.915,19)	954.785,60
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		0,00	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(207.297,93)	1.626,61
a) Pagos de intereses (-).		(242.056,06)	(256.009,46)
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).		34.758,13	257.636,07
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-).			
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		644.132,82	7.132.998,01
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(5.363.051,44)	0,00
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.			
c) Inmovilizado material.		(3.541,06)	
d) Inversiones inmobiliarias.		(5.312.057,76)	
e) Otros activos financieros.		(47.452,62)	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
7. Cobros por desinversiones (+).		4.050,20	(4.726.419,80)
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.		4.050,20	4.050,20
c) Inmovilizado material.			(162,17)
d) Inversiones inmobiliarias.			(4.700.315,47)
e) Otros activos financieros.			(29.992,36)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.359.001,24)	(4.726.419,80)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		1.438.416,26	178.877,60
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 (+).		1.438.416,26	178.877,60
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		1.082.324,98	(773.863,59)
a) Emisión		1.082.324,98	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 (+).		16.782,96	0,00
b) Devolución y amortización de		0,00	(773.863,59)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).			
2. Deudas con entidades de crédito (-).			(769.106,92)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
4. Otras deudas (-).			(4.756,67)
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)		2.520.741,24	(594.985,99)
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)		(2.194.127,18)	1.811.592,22
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		3.381.130,24	1.569.538,02
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.187.003,06	3.381.130,24
		(2.194.127,18)	1.811.592,22

0,00 0,00

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	5/68
Url De Verificación			

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

	Notas en la memoria	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		647.113,73	413.461,65
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		1.438.416,26	178.877,60
V. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		1.438.416,26	178.877,60
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		(707.994,87)	(73.780,08)
IX. Efecto impositivo (de las transferencias)		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(707.994,87)	(73.780,08)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		1.377.535,12	518.559,17

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	6/68
Url De Verificación			

8) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Cuentas		Prima de emisión	Reserva	(Acciones propias)	Resultados operaciones financieras	Otras aportaciones de socios	Resultados del ejercicio	Dividendos a cuenta entregados	Otras disminuciones de patrimonio	Ajustes por cambio de valor	Salvaciones de valores y legados	TOTAL
	Exercitacion	No ejercitacion											
A) SALDO FINAL AÑO 2023	3,320,14.56	0.00	0.00	23,961,399.27	0.00	0.00	0.00	(59,047,54)	0.00	0.00	0.00	18,004,074.54	45,216,608.3
	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
	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 2024	3,320,14.56	0.00	0.00	23,961,399.27	0.00	0.00	0.00	(59,047,54)	0.00	0.00	0.00	18,004,074.54	45,216,608.3
	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
	0.00	0.00	0.00	(59,047,54)	0.00	0.00	0.00	472,509.19	0.00	0.00	0.00	1,05,097.52	518,591.7
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
	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
	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(c) 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
	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
	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 deud.)	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
	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
	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
	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
	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 (resas)	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
C) SALDO FINAL AÑO 2024	3,320,14.56	0.00	0.00	(41,201,52)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(43,201,52)
	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
	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 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
	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
	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 2025	3,320,14.56	0.00	0.00	23,961,399.27	0.00	0.00	0.00	413,461.65	0.00	0.00	0.00	18,109,172.86	45,691,986.48
	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
	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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0.00	0.00	0.00	413,461.65	0.00	0.00	0.00	231,652.08	0.00	0.00	0.00	730,421.39	1,377,133.12
	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
	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. 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
	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
	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(c) 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
	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
	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 deud.)	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
	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
	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
	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
	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 (resas)	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	647,113.73	0.00	0.00	0.00	18,839,530.45	47,865,531.68
	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
	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
SALDO FINAL AÑO 2025	3,320,14.56	0.00	0.00	24,262,609.36	0.00	0.00	0.00	647,113.73	0.00	0.00	0.00	18,839,530.45	47,865,531.68
	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
	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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación		Página	7/68

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	8/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Pérez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	9/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(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 2025 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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	10/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de mayo de 2025.

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento,

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

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024. 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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	11/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

- 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.

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 2024 por cambios de criterios contables.

i) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio 2024.

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 aplicar a Reservas Voluntarias los beneficios del ejercicio 2025 que ascienden a 647.113,73.- euros.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	12/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Base de reparto	Importe
Pérdidas y ganancias (Ganancias) ejercicio 2025	647.113,73

Aplicación de Reservas	Importe
Reservas Voluntarias antes de la aplicación	23.598.566,95
Aplicación resultados positivos ejercicio 2025	647.113,73
Reservas Voluntarias después de la aplicación de resultados	24.245.680,68

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2025, 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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	13/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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:

	%
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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Pérez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	14/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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).

b.2) Ajuste en Amortización acumulada del inmovilizado material contra Reservas Voluntarias 2025

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio 2024.

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 cesión de uso de alojamientos dotacionales de la edificación de la C/. Teresa de Calcuta, 7, contratos de alquiler de las viviendas correspondientes a la edificación de Calle Velarde, 19-21 (Avda. España, 8), y contratos de alquiler y alquiler con opción a compra de locales comerciales y plazas de garaje propiedad de EMVIALSA.

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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	15/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

- 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.

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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Pérez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	16/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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.

En el ejercicio 2022 se contabilizaron 44.525,21 a Impuesto diferido siendo este importe el 0,0025 del valor total de la subvenciones recibidas (grupo 130/132)

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.

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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	17/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	647.113,73.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 0,00.- €
Compensación de bases imponibles negativas	647.113,73.- €

Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2025	0,00.- €

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.

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.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación	Página	18/68

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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; entendiéndose 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.
- 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.

ll) 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 2025 en las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	19/68
Url De Verificación			



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

	2024	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2025
Aplicaciones informáticas	27.021,68	0,00	0,00	27.021,68
Amortización acumulada	(14.871,08)	0,00	(4.050,20)	(18.921,28)
	12.150,60	0,00	-4.050,20	8.100,40

El movimiento del ejercicio 2024 fue el siguiente:

	2023	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2024
Aplicaciones informáticas	27.021,68	0,00	0,00	27.021,68
Amortización acumulada	(10.820,88)	0,00	(4.050,20)	(14.871,08)
	16.200,80	0,00	-4.050,20	12.150,60

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 6.125,48.- € con el siguiente detalle:
 - Software PRINEX 21 3.097,00.- €
 - Software PRINEX 21 AMPLIACIÓN 937,00.- €
 - Software PRINEX 21 NOMINAPLUS ELITA 718,40.- €
 - Software Seguridad (ENS) 1.373,08.- €

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2024	Adiciones	Bajas	Traspasos	2025
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	120.733,37	17.227,60	0,00	0,00	137.960,97
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	606,22	0,00	0,00	33.371,99
Equipos para procesos de información	56.246,34	1.920,08	0,00	0,00	58.166,42
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	981.624,92	19.753,90	0,00	0,00	1.001.378,82
Amortización acumulada	(743.868,05)	0,00	(16.212,84)	0,00	(760.080,89)
Total Inmovilizado Material	237.756,87	19.753,90	(16.212,84)	0,00	241.297,93

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

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	20/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

	2024	Altas	Bajas	Traspasos	2025
Terrenos con Calificación Urbanística	18.014.075,41	0,00	-934.360,31	0,00	17.079.715,10
Inmuebles para arrendamiento	30.444.512,53	0,00	-595.458,38	7.517.643,00	37.366.697,15
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.284.014,06	0,00	0,00	(172.457,15)	3.111.556,91
Inmuebles para arrendamiento en curso	5.661.997,86	6.994.070,56	0,00	(7.517.643,00)	5.138.425,42
Coste	57.404.599,86	6.994.070,56	-1.529.818,69	-172.457,15	62.696.394,58
Amortización acumulada	(6.160.906,02)		(346.885,98)	0,00	-6.507.792,00
Total Inversiones Inmobiliarias	51.243.693,84	6.994.070,56	(1.876.704,67)	(172.457,15)	56.188.602,58

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

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2023	Adiciones	Bajas	Traspasos	2024
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	13.443,54	0,00	0,00	120.733,37
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	58.622,77	1.945,55	(4.321,98)	0,00	56.246,34
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	970.557,81	15.389,09	-4.321,98	0,00	981.624,92
Amortización acumulada	(732.963,11)	0,00	(10.904,94)	0,00	(743.868,05)
Total Inmovilizado Material	237.594,70	15.389,09	(15.226,92)	0,00	237.756,87

El movimiento habido durante el ejercicio 2024 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2023	Altas	Bajas	Traspasos	2024
Terrenos con Calificación Urbanística	17.262.645,79	753.717,17	-2.287,55	0,00	18.014.075,41
Inmuebles para arrendamiento	30.456.774,42	0,00	-12.261,89	0,00	30.444.512,53
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.284.014,06	0,00	0,00	0,00	3.284.014,06
Inmuebles para arrendamiento en curso	1.768.513,62	3.893.484,24	0,00	0,00	5.661.997,86
Coste	52.771.947,89	4.647.201,41	-14.549,44	0,00	57.404.599,86
Amortización acumulada	(5.807.068,35)	(353.837,67)		0,00	-6.160.906,02
Total Inversiones Inmobiliarias	46.964.879,54	4.293.363,74	(14.549,44)	0,00	51.243.693,84

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	21/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025 del Inmovilizado Material ascienden a 593.468,80.- €.

○ Instalaciones Técnicas	15.172,70.- €x
○ MPRESORA HP	159,40.- €x
○ Sistemas Seguridad INVISEG	6.356,77.- €x
○ IMPRESORA LASERJET 5L	453,77.- €x
○ IMPRESORA LASERJET HP 1200	420,71.- €x
○ MOBILIARIO Y ENSERES	32.765,77.- €x
○ Cocinas edificio CMR	218.850,48.- €x
○ Cocinas edificio MC	172.709,66.- €x
○ SISTEMA DE GRABACIÓN CYMT	13.124,14.- €x
○ TOYOTA RAV4 E-1803-DCX	5.500,00.- €x
○ INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CMR	55.088,17.- €x
○ INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA MC	52.201,66.- €x
○ EQUIPO INTEL 17 CON W8	692,35.- €x
○ CAMARAS SEGURIDAD EL2	5.254,10.- €x
○ DISCO DURO PARA COPIA SEGURIDAD 1	990,04.- €x
○ DISCO DURO PARA COPIA SEGURIDAD 2	794,16.- €x
○ IMPRESORA LASER PRO M402 (INFORMACION)	283,14.- €x
○ PC NUEVO MEME (OPTIPLEX 3050 MT I5)	1.006,39.- €x
○ MONITOR 24" NUEVO (RAQUEL)	184,26.- €x
○ DELL OPTIPLEX 3060 (PC NUEVO RAFI)	1.360,99.- €x
○ SERVIDOR 2019 K/DELL PE T130	2.940,91.- €x
○ NUEVO SAI APC BACK-UPS PRO 1500	475,80.- €x
○ DELL OPTIPLEX 3060-SFF (PC NUEVO ESTHER M.)	792,17.- €x
○ MONITOR 24" (MONITOR BELEN)	163,39.- €x
○ DELL OPTIBLEX 3030 (MIGUEL ANGEL)	900,87.- €x
○ TERMINAL DE FICHAJE HUELLA DACTILAR	1.090,01.- €x
○ LASER COLOR (IMPRESORA NUEVA GERENTE)	189,22.- €x
○ ACER VERITION S2 (PC NUEVO RAQUEL)	847,49.- €x
○ ACER VX2660G (PC NUEVO TOYA)	889,11.- €x
○ MONITOR 24" (TOYA)	186,46.- €x
○ VERITION ACER VX2665G (PC NUEVO BELEN)	889,11.- €x
○ SAMSUNG UE50TU7172 50" (TV SALA REUNIONES)	334,30.- €x
○ MONITOR SAMSUNG 24" (NATACHA)	152,88.- €x
○ PORTATIL MEME (ASUS I5)	248,42.- €x
○	

- 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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	22/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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.

- Ajuste en Amortización acumulada del inmovilizado material contra Reservas Voluntarias en el ejercicio 2024

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio 2024.

- 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	1.644.226,81
* 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	3.028.604,33
* viviendas rehabilitadas en ZONA CENTRO	3.111.556,91
* Edificación Velarde, 19-21	6.992.911,52
	<u>31.193.157,14</u>

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es el siguiente al 31/12/2025:

Concepto	Importes
* Parcela Carlos Muñoz Ruiz	1.638.192,32
* Parcela Miguel de Cervantes	1.719.603,20
* Parcela 2-EA en UE4	4.438.120,83
* Suelo viviendas Reh. Z.CENTRO	3.632.817,35
* Suelo Velarde, 19-21	1.342.983,96
	<u>12.771.717,66</u>

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	23/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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 de Carlos Muñoz Ruiz y Miguel de Cervantes, 274 están alquiladas, quedando al 31/12/2025 3 viviendas pendientes de realizar el contrato de arrendamiento.

Respecto a las 20 viviendas de alquiler con opción a compra de la parcela 2EA (Navarra, 12), al 31/12/2025 había 0 viviendas pendiente de realizar el contrato de arrendamiento.

De los 30 alojamientos dotacionales de la C/. Teresa de Calcuta, 7 al 31/12/2025, 2 viviendas pendientes de realizar el contrato de arrendamiento.

Y de las 39 viviendas en alquiler de la C/. Velarde, 19-21 (España, 8) al 31/12/2025, 4 viviendas estaban pendientes de adjudicación

Los inmuebles hipotecados son:

* Edificación de la parcela 2EA - importe pendiente hipoteca	1.141.587,42
* Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz - importe pendiente hipoteca	1.810.685,03
* Edificación C/. Miguel de Cervantes - importe pendiente hipoteca	1.887.394,07
* Edificación C/. Velarde, 19-21 - importe pendiente hipoteca	2.000.000,00
TOTAL IMPORTE	6.839.666,52

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 41 viviendas de permuta al cierre del ejercicio 2025 es de 3.111.556,91- € y al cierre del ejercicio 2024 fue de 3.284.014,06- € (43 viviendas). Al cierre del ejercicio 2024 había 2 viviendas pendientes de alquilar.
- A fecha 31/12/2025 solo había 1 vivienda pendiente de realizar el contrato de arrendamiento.

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2025 es el siguiente:

Concepto	Importes
* Parcelas Viviendas Permutadas	3.632.817,35

c) Locales Comerciales:

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación	Página	24/68

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Emvialsa dispone de 24 locales en alquiler y alquiler con opción a compra, al 31 de diciembre de 2025 quedaba por alquilar 1 local, y 2 locales están cedidos al Ayuntamiento en derecho de uso. El valor registrado en contabilidad por los 24 locales + sus plazas de garajes vinculadas es de 2.942.870,40.- € (valor de construcción) + 413.807,36.-€ (del local de Chico Mendes como valor de adquisición)
Hay 1 local que no se alquila ya que es utilizado por EMVIALSA valorado en (construcción + suelo) 348.035,73.- e

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2025 es el siguiente:

Concepto	Importes
IMPORTE SUELO LOCALES	1.938.367,28

d) Garajes no vinculados:

Emvialsa dispone de garajes no vinculados cuyo valor de construcción no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es de 5.564.821,52 euros.

6. Instrumentos financieros

Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio 2025 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

• Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

	2024	Adiciones	2025
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	286.392,70	47.452,62	333.845,32
	286.392,70	47.452,62	333.845,32

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	25/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

El movimiento en el ejercicio 2024 fue el siguiente:

	2023	Adiciones	2024
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	256.400,34	29.992,36	286.392,70
	256.400,34	29.992,36	286.392,70

Fianzas constituidas ante IVIMA (Edificaciones CMR, MC, 2EA, Teresa de Calcuta, 7 viviendas rehabilitadas), Velarde, 19-21, locales comerciales y plazas de garaje.

Activos financieros a corto plazo

	2024	Movimiento	2025
Cartera de valores	6.643.251,69	-795.434,38	5.847.817,31
Intereses a cobrar c/p	0,00	0,00	0,00
Depósitos y fianzas	0,00	0,00	0,00
Inversiones Financieras Temporales	6.643.251,69	-795.434,38	5.847.817,31

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

El movimiento en el ejercicio 2024 fue el siguiente:

	2023	Movimiento	2024
Cartera de valores	12.011.338,36	-5.368.086,67	6.643.251,69
Intereses a cobrar c/p	28.397,25	-28.397,25	0,00
Depósitos y fianzas	0,00	0,00	0,00
Inversiones Financieras Temporales	12.039.735,61	-5.396.483,92	6.643.251,69

El importe de Cartera de Valores al cierre del ejercicio por 5.847.817,31 euros corresponde a Valores representativos de deuda gestionados por Entidades Financieras del Territorio Español a un tipo de interés remunerado según mercado y vencimientos a corto y medio plazo.

7. Existencias

El detalle de este epígrafe para el ejercicio 2025 es el siguiente:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	26/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Concepto	2024	Variación	2025
Terrenos, solares y viv.ad.	0,00	0,00	0,00
Obras en curso	0,00	0,00	0,00
Edificios construidos	72.164,48	0,00	72.164,48
Anticipos	2.009,64	1.439,60	3.449,24
	74.174,12	1.439,60	75.613,72

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

El movimiento en el ejercicio 2024 fue el siguiente:

Concepto	2023	Variación	2024
Terrenos, solares y viv.ad.	0,00	0,00	0,00
Obras en curso	0,00	0,00	0,00
Edificios construidos	72.164,48	0,00	72.164,48
Anticipos	141.262,21	-139.252,57	2.009,64
	213.426,69	-139.252,57	74.174,12

8. Clientes y deudores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2024	2025
Clientes	71.086,48	151.920,25
Clientes, Empresas del Grupo	0,00	0,00
Deudores Varios	0,00	0,00
Efectos Comerciales pendientes cobro	0,00	0,00
Clientes de Dudoso Cobro	413.253,73	400.086,93
	484.340,21	552.007,18

En el presente ejercicio 2025 se ha registrado una provisión de 20.147,92.- €. El deterioro total acumulado al 31/12/2025 es de 413.253,73.- €

Otros Saldos deudores:

Concepto	2025	2024
Administraciones Públicas	29.102,09	28.868,64
Personal	35.920,00	40.420,00
	65.022,09	69.288,64

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	27/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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 31/12/24	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/25
Capital Social	3.320.214,56				3.320.214,56
Reserva legal	664.042,91				664.042,91
Reservas Voluntarias	23.185.105,30	413.461,65			23.598.566,95
Result. Ejerc anteriores	0,00				0,00
Result. Negativo Ejerc anteriores	0,00				0,00
Resultado	413.461,65	233.652,08	0,00	0,00	647.113,73
TOTAL	27.582.824,42	647.113,73	0,00	0,00	28.229.938,15

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio 2024.

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.

b) Reserva legal

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	28/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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 2025 en este epígrafe del Patrimonio Neto ha sido el siguiente:

	2024	Ajuste	Altas-Bajas	Efecto impositivo	Traspaso a ingreso del ejercicio	2025
Subsidiaciones	2.767.448,72	0,00	210.676,78	0,00	(39.234,44)	2.938.891,06
Subvenciones	1.432.667,35	0,00	1.227.568,00	0,00	(668.588,95)	1.991.646,40
Cesiones gratuitas de terrenos del Ayuntamiento de Alcobendas	13.909.055,99	0,00	0,00	0,00	0,00	13.909.055,99
Saldo acumulado	18.109.172,06	0,00	1.438.244,78	0,00	-707.823,39	18.839.593,45
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	18.109.172,06				(707.823,39)	18.839.593,45

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:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	29/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

Parcela/subvención	2024	altas/bajas	2025
* DIFERENCIAS TEMPORARIAS	0,00	0,00	0,00
* Subvención Ayuntamiento (Ef. Ener)	132.500,00	-132.500,00	0,00
* Subvención Avda. España NEXT GEN	0,00	1.360.068,00	1.360.068,00
* Susidicación S/Capital Préstamo CMR	1.290.645,50	66.243,38	1.356.888,88
* Susidicación S/Capital Préstamo MC	1.471.313,76	105.198,96	1.576.512,72
* Subvención Fomento 6.1.2	940.904,13	-11.761,28	929.142,85
* Subvención C.Madrid 6.1.2	171.369,31	-2.142,12	169.227,19
* Subvención Fomento 2.1.1/2.2.1	1.205.158,45	-15.064,44	1.190.094,01
* Subvención C.Madrid 2.1.1/2.2.1	17.871,55	-223,36	17.648,19
* Subvención ICO-IDEA IFoto (CMR)	0,00		0,00
* Subvención ICO-IDEA IFoto (MC)	0,00		0,00
* Parcela Edificación CMR	1.676.846,98		1.676.846,98
* Parcela Edificación MC	1.808.842,56		1.808.842,56
* Parcela 15	234.401,81	-68.984,45	165.417,36
* Parcela 17	359.357,57		359.357,57
* Terrenos Real vieja, 4, 6 , 8 y 10	0,00		0,00
* Parcela 34	329.787,76		329.787,76
* Parcela 44	318.442,95		318.442,95
* Parcela 2-EA	4.912.563,55	-486.754,91	4.425.808,64
* Parcela C/. Velarde, 19	332.309,31		332.309,31
* Parcela Maequés de la Valdavia, 47	736.484,17		736.484,17
* Suelo Locales Empecinado (4)	291.102,86	-83.658,39	207.444,47
* Suelo garajes no vinculados Empecinado	27.211,61		27.211,61
* Suelo C/. Granada, 4 y 10	744.218,65		744.218,65
* Suelo C/. Velarde, 21	1.107.839,58		1.107.839,58
	18.109.172,06	730.421,39	18.839.593,45

Los valores aquí anotados, son los saldos pendientes de periodificación al 31/12/2025.

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.

En el ejercicio 2022 se contabilizó a Impuesto diferido siendo este importe el 0,0025 del valor total de las subvenciones recibidas (grupo 130/132)

Subsidiaciones:

Concepto	Importes
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (CMR)	85.201,94
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (MC)	125.474,84
	<u>210.676,78</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.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación	Página	30/68

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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 2025. El importe de los arrendamientos correspondiente al ejercicio 2025 es de 2.366,52.- €

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 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

A largo plazo:

	2024	2025
Préstamos con entidades de crédito	5.113.324,50	6.136.866,52
Fianzas y depósitos recibidos	463.209,72	479.992,68
	5.576.534,22	6.616.859,20

A corto plazo:

	2024	2025
	Importe	Importe
Préstamos con entidades de crédito	660.800,00	702.800,00
Deudas Con empresas del Grupo	0,00	0,00
	660.800,00	702.800,00

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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	31/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

PROYECCIÓN PRÉSTAMOS A SU VENCIMIENTO

2026	702.800,00
2027	780.000,00
2028	850.000,00
2029	900.000,00
2030	950.000,00
RESTO	2.656.866,52
TOTAL LARGO Y CORTO PLAZO	6.839.666,52

Al cierre del ejercicio no existen avales vigentes concedidos.

Provisiones a Largo Plazo:

Concepto	2025	Adiciones	Bajas	2024
Obligaciones por prestaciones a l/p personal	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Provisiones (Provisiones Rehabilitación y obras a acometer)	7.445.193,05		-165.363,18	7.610.556,23
	7.445.193,05	0,00	-165.363,18	7.610.556,23

Provisiones a Corto Plazo:

Concepto	2025	Adiciones	Bajas	2024
Obligaciones por prestaciones a l/p personal	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Provisiones (Provisiones Rehabilitación y obras a acometer)	413.253,73	20.147,92	-58.932,91	452.038,72
	413.253,73	20.147,92	- 58.932,91	452.038,72

Ver nota 8 Clientes y Deudores y Nota 15 Ingresos y gastos

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 2025 son los siguientes:

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	32/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

	2025
Saldo deudor. Deuda comercial	270.975,40
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuenteluch	0,00

Los saldos al 31 de diciembre de 2023 eran los siguientes:

	2024
Saldo deudor. Deuda comercial	270.975,40
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuenteluch	0,00

Las transacciones habidas en el ejercicio 2025 ascienden a ingresos por 16.415,75.- € y corresponde a facturación de viviendas alquiladas a Patrimonio del Ayuntamiento.

En cuanto a las transacciones objeto de adquisición o servicios, el importe en el ejercicio 2025 es de 1.098,48 que corresponde al alquiler de trasteros.

15.2 Préstamos hipotecarios sobre vivienda protegida:

	2025	2024
Largo Plazo	6.136.866,52	5.113.324,50
Corto Plazo	702.800,00	660.800,00
	6.839.666,52	5.774.124,50

15.3 Intereses de los préstamos:

	2025	2024
Pagados	239.689,52	253.904,42
TOTAL INTERESES	239.689,52	253.904,42

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

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	33/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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 ejercicio 2025:

Resultado contable	647.113,73.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 0,00.- €
Compensación de bases imponibles negativas	647.113,73.- €

Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2025	0,00.- €

La conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal del ejercicio 2024 fue el siguiente:

Resultado contable	413.461,65.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 0,00.- €
Compensación de bases imponibles negativas	413.461,65.- €

Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2024	0,00.- €

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 con las administraciones públicas son los siguientes:

	2024	2025
Saldo deudor	26.868,64	29.102,09
Saldo acreedor	364.794,26	339.691,08

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 imponibles negativas susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros son las que corresponden al ejercicio 2009 (9.642.264,35.- €), al ejercicio 2012 (202.442,37.- €), al ejercicio 2017 (1.921.265,17.-), al ejercicio 2019 (393.373,40.- €), y al ejercicio 2023 (59.047,54).

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	34/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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:

	2025	2024
Ventas y cesiones gratuitas	1.820.696,10	15.500,00
Prestación de servicios	4.816,40	3.540,84
Ingresos arrendamientos	2.181.674,77	2.453.713,75
	<u>4.007.187,27</u>	<u>2.472.754,59</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:

	2024	2025
Aprovisionamientos	-3.774.327,49	-7.652.832,96
Trabajos realizados por Empresa para su activo	3.893.484,24	6.994.070,56
Variación de existencias	0,00	0,00
	<u>119.156,75</u>	<u>-658.762,40</u>

Gastos de personal:

Los importes devengados en concepto de gastos de personal en el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

Concepto	2024 Euros	2025 Euros
Sueldos y salarios	931.902,86	891.810,20
Indemnizaciones	0,00	0,00
Cargas sociales	238.084,20	219.260,26
	<u>1.169.987,06</u>	<u>1.111.070,46</u>

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	35/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

El número medio de empleados durante el ejercicio 2025 ha sido de 14 (15 para el 2024), siendo su detalle el siguiente:

	2024			2025		
	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	3	4
	3	12	15	3	11	14

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

c) Otros gastos de explotación

El desglose es el siguiente:

	2024	2025
Servicios exteriores	563.873,84	673.522,71
Tributos	208.573,30	582.314,28
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	103.489,00	20.147,92
Otros gastos de gestión corriente	20.000,00	20.000,00
	895.936,14	1.295.984,91

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

	2024 Importe	2025 Importe
Pérdida crédito incobrables y variación provisiones	103.489,00	20.147,92
	103.489,00	20.147,92

Las provisiones dotadas al 31/12/2025 son: 20.147,92,00.- € que corresponde a recibos de viviendas y locales en alquiler de difícil cobro.

- d) El importe de los honorarios de la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025 ascienden a 4.050,00.- euros I.V.A. no incluido y los del ejercicio 2024 ascendieron a 3.990,00.- euros I.V.A. no incluido.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	36/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

- e) Las subvenciones de capital transferidas a resultado en el ejercicio, incluidas subsidiaciones, han ascendido a 800.478,27.- € euros. Subvenciones.

	2025	2024
	Importe	Importe
Subv. Explotación Incorporadas al Re.	92.483,40	155.793,79
Imputación de subvenciones de Inmovi.	707.994,87	73.780,08
	800.478,27	229.573,87

- f) El importe por la venta de terrenos y solares consecuencia esta de la venta de viviendas fue de:
- Importe venta parcelas cedidas 934.360,31.- €. (2.287,55.- € para el 2024)
- g) Las transacciones entre empresas vinculadas se encuentran indicadas en la (nota 13).
- h) **Otros resultados:** la partida de Otros resultados por importe de 13.076,59.- € corresponde a – 776,00.- € de regularización de cuentas contables, y 13.852,59 de cobros de dudas que se daban por pérdidas.

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 2025 ha ascendido a 75.600,00.-€. (101.250,00.-€ para el ejercicio 2024)

- 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:

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)

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	37/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

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.

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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Pérez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	38/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

No existen para este ejercicio 2025.

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

Fianzas constituidas a L/P por operaciones de arrendamiento	225.739,80.-€
Fianzas recibidas a L/P por operaciones de arrendamiento	473.512,10.-€

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	41 Viviendas
Viviendas Edificación parcela 2EA en UE4	20 Viviendas
Viviendas C/. teresa de Calcuta, 7	30 Alojamientos
Viviendas C/. Velarde, 19-21 (España, 8)	39 Viviendas
Locales en Fuente Lucha y Chico Mendes y 2EA	24 Locales
Plazas de Garaje	355 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.

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.

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	39/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2025
(Expresada en euros)

21. Acontecimientos posteriores al cierre

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

22. Ley de Morosidad

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 31/2014, de 3 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas español, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla la siguiente información correspondiente a la Sociedad:

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores de las facturas pagadas mediante la modalidad de transferencia es la siguiente:

	2.024	2.025
(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	2.852.790,16	6.432.650,22
Total pagos pendientes	0,00	0,00
(facturas)		
Número de facturas pagadas durante el plazo legal	153	165
Total Facuras pagadas	153	165

Alcobendas, 17 de marzo de 2026

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	40/68
Url De Verificación			

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2025

Nos complace presentarles el informe de gestión de EMVIALSA correspondiente al ejercicio 2025.

En el año 2025 el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 4.007.187,27.- € destacando como partida más importante los 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 (41 viviendas) permutadas y rehabilitadas, las (20 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, las (39 viviendas) de alquiler de la edificación de la C/. Velarde, 19-21, locales de la C/. Chico Mendes, C/. capitán Francisco Sánchez, 19, “Fuentelucha”, y C/: Velarde, 19-21, plazas de garaje no vinculadas y las 157 plazas de garaje del parking de Parque Cataluña, siendo estos de (2.181.674,77.- €), indicando que dichos ingresos son suficientes para cubrir todos los costes que generan dichas edificaciones así como los costes de estructura de EMVIALSA. También ingresos por venta de viviendas y locales (1.820.696,10.- €, y mencionar, **otros ingresos** por prestación de servicios que ascienden a (4.816,40.- €).

Durante el ejercicio 2025 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, ascensores e ITE's desfavorables (ejercicio 2025) 160.546,78.- €.
- En el ejercicio 2025 se han entregado las 39 viviendas en alquiler del edificio de Calle Velarde, 19-21.
- También se continúa en el ejercicio 2025 con las obras en parcela dotacional 722a (Doctor Ángel Olivares, 7), de 36 alojamientos dotacionales + 36 plazas de garaje, estando previsto el sorteo y entrega en el ejercicio 2026.
- En el ejercicio 2024 se presentó el proyecto básico de 41 viviendas + anejos vinculados (trasteros y garajes) de la edificación en régimen de alquiler en las parcelas en calle Granada, 4-10, calle Zaragoza, 1, 3 y 5 y Avda. Marqués de la Valdivia, 47, estando previsto el inicio de las obras en el segundo semestre de 2026

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesus Perez Jilarte	Firmado	11/03/2026 11:11:32
	Enrique Montalvo Macías	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Observaciones		Página	41/68
Url De Verificación			

- En el ejercicio 2025 se pretende iniciar las obras de 35 viviendas en Diego Salmerón, 4
- 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. Dichas renovaciones y actualizaciones son necesarias para cumplir con el Esquema Nacional de Seguridad independientemente de la obsolescencia de los equipos.

Al cierre del ejercicio 2025 la plantilla está formada por 12 trabajadores con contrato indefinido. Durante el ejercicio se han jubilado 2 trabajadoras, y 1 trabajador solicitó excedencia voluntaria durante 2 años. 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

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 31/2014, de 3 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas español, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla la siguiente información correspondiente a la Sociedad:

La información relativa al periodo medio de pago de facturas a proveedores abonadas mediante la modalidad de pago por transferencia es la siguiente:

	2.024	2.025
(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	2.852.790,16	6.432.650,22
Total pagos pendientes	0,00	0,00
(facturas)		
Número de facturas pagadas durante el plazo legal	153	165
Total Facuras pagadas	153	165

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	11/03/2026 11:11:32
Observaciones	Firmado	11/03/2026 11:06:27
Url De Verificación	Página	42/68