

**PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A.**

**COMPTES ANUALS A 31 DE DESEMBRE DE 2021**

## **ÍNDEX**

<b>BALANÇ SITUACIÓ</b>	<b>2-3</b>
<b>COMPTES DE PÈRDUES I GUANYS</b>	<b>4</b>
<b>ESTAT DE CANVI DEL PATRIMONI NET</b>	<b>5</b>
<b>MEMÓRIA</b>	<b>6-68</b>

BALANCE DE SITUACIÓN			
NIF: A59153494			
Empresa: PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A.			
Descripción	Notas	2021	2020(*)
<b>ACTIVO</b>			
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
		<b>19.667.175,10 €</b>	<b>19.820.009,15 €</b>
I. Inmovilizado Intangible		4.002,63 €	350,10 €
1. Desarrollo		0,00 €	
2. Concesiones		0,00 €	
3. Patentes, licencias, marcas y simil		0,00 €	
4. Fondo de comercio		0,00 €	
5. Aplicaciones informáticas		4.002,63 €	350,10 €
6. Investigación		0,00 €	0,00 €
7. Propiedad intelectual		0,00 €	
8. Derechos emisión gases efecto inver		0,00 €	
9. Otro inmovilizado intangible		0,00 €	
II. Inmovilizado Material		873.059,31 €	823.652,15 €
1. Terrenos y construcciones	4	299.031,16 €	213.674,79 €
2. Instal. técnicas y otro inmov. materia	4	573.640,34 €	609.977,36 €
3. Inmovilizado en curso y anticipos		387,81 €	0,00 €
III. Inversiones inmobiliarias		18.690.308,42 €	18.926.246,09 €
1. Terrenos	5	6.196.889,02 €	6.196.889,02 €
2. Construcciones	5	12.493.419,40 €	12.729.357,07 €
IV. Invers. empresas grupo y asociadas a L/P		0,00 €	0,00 €
1. Instrumentos de patrimonio		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a empresas		0,00 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda		0,00 €	0,00 €
4. Derivados		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		0,00 €	0,00 €
6. Otras inversiones		0,00 €	0,00 €
V. Inversiones financieras a L/P		74.854,03 €	69.760,81 €
1. Instrumentos de patrimonio		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a terceros		0,00 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda		0,00 €	0,00 €
4. Derivados		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		74.854,03 €	69.760,81 €
6. Otras inversiones		0,00 €	0,00 €
VI. Activos por impuesto diferido	6	24.950,71 €	0,00 €
VII. Deudores comerciales no corrientes		0,00 €	0,00 €
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.980.922,41 €</b>	<b>8.760.723,42 €</b>
I. Activos no corrientes manten. para la vta		0,00 €	0,00 €
II. Existencias		351.463,02 €	4.956.763,26 €
1. Comerciales	7	0,00 €	70.598,03 €
2. Materias primas y otros aprovisionamie		0,00 €	0,00 €
3. Productos en curso	7	0,00 €	4.491.158,26 €
a) De ciclo largo de producción		0,00 €	
b) De ciclo corto de producción		0,00 €	
4. Productos terminados	7	351.463,02 €	395.006,97 €
a) De ciclo largo de producción		0,00 €	
b) De ciclo corto de producción		351.463,02 €	
5. Subproductos, residuos y mat. recupera		0,00 €	0,00 €
6. Anticipos a proveedores		0,00 €	0,00 €
III. Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar		665.590,41 €	1.005.097,84 €
1. Clientes ventas y prestaciones servici	11.15	594.053,65 €	38.466,53 €
a) Clientes vtas. y prest. serv. a L/P		0,00 €	
b) Clientes vtas. y prest. serv. a C/P		594.053,65 €	
2. Clientes, empresas del grupo y asociad	11	0,00 €	824.851,58 €
3. Deudores varios	11	14.759,34 €	65.791,19 €
4. Personal	17	0,00 €	0,00 €
5. Activos por impuesto corriente		0,00 €	0,00 €
6. Otros créditos con las Admin. Públicas	18	56.777,42 €	75.988,54 €
7. Accionistas (socios) por desembolsos		0,00 €	0,00 €
IV. Invers. empresas grupo y asociadas a C/P		0,00 €	0,00 €
1. Instrumentos de patrimonio		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a empresas		0,00 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda		0,00 €	0,00 €
4. Derivados		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		0,00 €	0,00 €
6. Otras inversiones		0,00 €	0,00 €
V. Inversiones financieras a C/P		490.355,52 €	496.355,52 €
1. Instrumentos de patrimonio		0,00 €	0,00 €
2. Créditos a empresas		0,00 €	0,00 €
3. Valores representativos de deuda		0,00 €	0,00 €
4. Derivados		0,00 €	0,00 €
5. Otros activos financieros		490.355,52 €	496.355,52 €
6. Otras inversiones		0,00 €	0,00 €
VI. Periodificaciones a C/P		17.949,89 €	0,00 €
VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv		2.455.563,57 €	2.302.506,80 €
1. Tesorería	19	2.455.563,57 €	2.302.506,80 €
2. Otros activos líquidos equivalentes		0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL ACTIVO ( A + B )</b>		<b>23.648.097,51 €</b>	<b>28.580.732,57 €</b>

(\*) Saldos reexpressats a 31 de desembre de 2020

<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>			
<b>NIF: A59153494</b>			
<b>Empresa: PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A.</b>			
Descripción	Notas	2021	2020(*)
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.350.477,91 €</b>	<b>15.173.772,07 €</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>14.867.653,34 €</b>	<b>14.635.451,22 €</b>
I. Capital		9.643.499,99 €	9.643.499,99 €
1. Capital escriturado		9.643.499,99 €	9.643.499,99 €
2. (Capital no exigido)			
II. Prima de Emisión			
III. Reservas		4.991.951,23 €	4.886.096,33 €
1. Legal y estatutarias		1.588.700,00 €	1.588.700,00 €
2. Otras reservas		20 3.403.251,23 €	3.297.396,33 €
3. Reserva de revalorización (Ley 1			
4. Reservas pendiente cierre			
IV (Acciones/particip. patrimonio prop			
V. Resultados Ejercicios Anteriores			
1. Remanente			
2. (Resultados negativos de ejerc. a			
VI. Otras aportaciones de socios			
VII. Resultado del ejercicio		232.202,12 €	105.854,90 €
VIII. (Dividendo a Cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio n			
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>			
I. Activos financieros dispon. para ven			
II. Operaciones de cobertura			
III. Activos no ctes. y pasivos vincul			
IV. Diferencia de conversión			
V. Otros			
VI. Ajustes cambio valor pendiente de			
<b>A-3) Subvenc., donaciones y legados recib</b>		<b>482.824,57 €</b>	<b>538.320,85 €</b>
1. Subvenc., donaciones y legados reci		1 482.824,57 €	
2. Subv., donac. y legados pendiente c			
<b>A-4) Patrimonio Neto pendiente ajustar NP</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.170.948,03 €</b>	<b>10.444.683,57 €</b>
I. Provisiones a L/P		425.098,90 €	50.000,00 €
1. Oblig. por prestaciones L/P al pers			
2. Actuaciones medioambientales			
3. Provisiones por reestructuración			
4. Otras provisiones		425.098,90 €	50.000,00 €
II. Deudas a L/P		5.750.679,66 €	7.744.652,23 €
1. Obligaciones y otros valores negoci			
2. Deudas con entidades de crédito		2 5.603.649,37 €	7.671.436,13 €
3. Acreedores por arrendamiento financ			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		3 147.030,29 €	73.216,10 €
6. Deudas con características especiales			
III. Deudas empresas grupo y asociadas a			2.267.100,00 €
IV. Pasivos por impuesto diferido		-4.830,53 €	382.931,34 €
V. Periodificaciones a L/P			
VI. Acreedores comerciales no corrientes			
VII. Deuda caract. especiales a L/P			
VIII. Pasivo no Corriente pdte. ajustes N			
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.126.671,57 €</b>	<b>2.962.276,93 €</b>
I. Pasivos vinc. activos no ctes. mant. v			
II. Provisiones a C/P			
1. Provisiones derechos gases invernada			
2. Otras provisiones			
III. Deudas a C/P		769.874,17 €	678.162,76 €
1. Obligaciones y otros valores negoci			
2. Deudas con entidades de crédito		13 440.260,08 €	351.144,61 €
3. Acreedores por arrendamiento financ			
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		14 329.614,09 €	327.018,15 €
6. Deudas con características especiales			
IV. Deudas empresas grupo y asociadas a C		15 96,00 €	96,00 €
V. Acreedores ciales. y otras ctas. a pag		1.356.701,40 €	2.284.018,17 €
1. Proveedores		9 34.781,29 €	
a) Proveedores a L/P			
b) Proveedores a C/P			
2. Proveedores, empresas del grupo y as			
3. Acreedores varios		9 1.319.939,45 €	1.283.943,70 €
4. Personal (remuneraciones pdtes de p		17 3.927,97 €	12.138,73 €
5. Pasivos por impuesto corriente		-11.721,46 €	172.230,97 €
6. Otras deudas con las Admin. Públicas		12 38.555,19 €	780.923,48 €
7. Anticipos de clientes		11 6.000,25 €	
VI. Periodificaciones a C/P			
VII. Deuda caract. especiales a C/P			
VIII. Pasivo Corriente pendiente ajustes			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO ( A+B+C )</b>		<b>23.648.097,51 €</b>	<b>28.580.732,57 €</b>

(\*) Saldos reexpresados a 31 de diciembre de 2020



BALANCE PERDIDAS Y GANANCIAS			
NIF: A59153494			
Empresa: PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A.			
Descripción	Notas	2021	2020(*)
<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
<b>A) Operaciones continuadas</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios		6 727 868,38 €	1 578 712,93 €
a) Ventas			
b) Prestaciones de servicios	10.11	6 727 868,38 €	695 644,16 €
c) Ingr. carácter financiero sdes. holdin			883 068,77 €
c1) De participaciones en instrumentos			
c2) De valores negociables y otros ins			
c3) Resto			
2. Variación exist. prod term. y en curso	7	535 379,43 €	1 818 423,53 €
3. Trab. realizados por la emp. para su activ			1 250 965,21 €
4. Aprovisionamientos		-5 888 570,40 €	-3 368 026,77 €
a) Consumo de mercaderías	9	-5 141 767,75 €	-150 566,23 €
b) Consumo materias primas y otras mat. c			-2 648 637,54 €
c) Trabajos realizados por otras empresas			
d) Deterioro mercaderías, mat. primas y ot		-746 802,65 €	-568 823,00 €
5. Otros ingresos de explotación	8	1 276 116,20 €	1 316 278,41 €
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		1 269 644,74 €	1 016 152,93 €
b) Subvenciones explot. incorporadas Rtdo.		6 471,46 €	300 125,48 €
6. Gastos de personal		-511 890,74 €	-390 581,94 €
a) Sueldos, salarios y asimilados		-375 423,85 €	-291 127,20 €
a1) Sueldos, salarios y asimilados	17	-366 197,79 €	-291 127,20 €
a2) Indemnizaciones		-9 226,06 €	
a3) Retribuciones a LP, sistemas aporta			
a4) Retribuciones mediante instr. patr			
b) Cargas sociales		-136 466,89 €	-99 454,74 €
b1) Seguridad social a cargo de la emp		-115 301,23 €	
b2) Otros gastos sociales		-21 165,66 €	
c) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		-1 154 330,48 €	-1 820 162,69 €
a) Servicios exteriores		-951 853,42 €	-1 224 006,99 €
b) Tributos		-202 477,06 €	-573 403,99 €
c) Pérdidas, deterioro operaciones come			-4 600,32 €
d) Otros gastos de gestión corriente			-18 151,39 €
e) Gastos emisión gases efecto invern			
8. Amortización del inmovilizado		-502 593,38 €	-388 295,07 €
9. Imputación subvenciones inmov no finan.		163 520,82 €	184 957,87 €
10. Excesos de provisiones			
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.			1 153,15 €
a) Deterioro y pérdidas			1 153,15 €
a1) Deterioros			
a2) Reversión de deterioros			
b) Rdos. enajenaciones y otras			
b1) Beneficios			
b2) Pérdidas			
c) Det. y rdo. enajenación inmov. s. hold			
12. Diferencia negativa combinaciones negoci			
13. Otros resultados		-354 342,20 €	-23 707,34 €
<b>A.1) Resultado explotación (del 1 al 13)</b>		<b>291 157,83 €</b>	<b>159 717,29 €</b>
14. Ingresos financieros			
a) De particip. en instrumentos de patrim			
a1) En empresas del grupo y asociadas			
a2) En terceros			
b) De valores negociables y otros inst. f			
b1) De empresas del grupo y asociadas			
b2) De terceros			
c) Imputac. subvenciones, donaciones y leg			
15. Gastos financieros		-70 676,97 €	-68 455,43 €
a) Por deudas con empresas grupo y asocia			
b) Por deudas con terceros		-70 676,97 €	-68 455,43 €
c) Por actualización de provisiones			
16. Variación valor razonable instrum. finan			
a) Cartera de negociación y otros			
b) Imputación Rtdo. ejer. activos dispon ve			
17. Diferencias de cambio			
18. Deterioro y Rtdo. enajenaciones instr. fi			
a) Deterioro y pérdidas			
a1) Deterioros empr. grupo y asoc. LP			
a2) Deterioros otras empresas			
a3) Reversión det. empr. grupo y asoc.			
a4) Reversión deterioros otras empresa			
b) Resultados por enajenaciones y otras			
b1) Beneficios empr. grupo y asociadas			
b2) Beneficios otras empresas			
b3) Pérdidas det. empr. grupo y asoc.			
b4) Pérdidas deterioros otras empresas			
19. Otros ingresos y gastos carácter financ.			
a) Incorporación al activo de gastos fina			
b) Ing. fin. derivados convenios acreedor			
c) Resto de ingresos y gastos			
<b>A.2) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19)</b>		<b>-70 676,97 €</b>	<b>-68 455,43 €</b>
<b>A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)</b>		<b>220 480,86 €</b>	<b>91 261,86 €</b>
20. Impuestos sobre beneficios		11 721,46 €	14 593,04 €
A.4) Res. ejer. proc op continuadas (A.3+20)		232 202,12 €	105 854,90 €
<b>B) Operaciones interrumpidas</b>			
21. Resultado ejer oper. interrumpidas neto		0,00 €	
<b>A.5) Resultado del ejercicio (A.4 + 21)</b>		<b>232 202,12 €</b>	<b>105 854,90 €</b>

(\*) Saldo representati a 31 de desembre de 2020

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET		
A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES CORRESPONEN ALS EXERCICIS 2021 I 2020	2021	2020(*)
<b>A) Resultat del Compte de Pèrdues i Guanyos</b>	<b>232.202,12 €</b>	<b>105.854,90 €</b>
Ingressos i despeses imputades directament al patrimoni net	0,00 €	0,00 €
III. Subvencions i donacions	0,00 €	0,00 €
VII. Efecte impositiu	0,00 €	0,00 €
<b>B) Total d'ingressos i despeses imputades directament al patrimoni net</b>	<b>232.202,12 €</b>	<b>105.854,90 €</b>
Transferència al compte de pèrdues i guanyos	-55.496,28 €	-175.449,79 €
VIII. Subvencions i donacions	-55.496,28 €	-199.850,65 €
IV. Efecte impositiu		24.400,86 €
<b>C) Total transferència al compte de pèrdues i guanyos</b>	<b>-55.496,28 €</b>	<b>-175.449,79 €</b>
<b>TOTAL DE INGRESSOS I DESPESES RECONEGUDES</b>	<b>176.705,84 €</b>	<b>30.354,91 €</b>

(\*) Saldos reexpressats a 31 de desembre de 2020

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI FINALITZAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2021						
	Capital aportat	Reserves afegides	Resultat d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions i donacions	TOTAL
Ajustos al 31/12/2020		-363.952,70 €			-1.877.364,63 €	-2.241.317,33 €
<b>SALDO AL 01 DE GENER DEL 2021</b>	<b>9.643.499,99 €</b>	<b>4.991.941,23 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105.854,90 €</b>	<b>538.326,46 €</b>	<b>15.279.623,58 €</b>
I - Resultat del compte de Pèrdues i Guanyos				126.347,22 €		
II - Ingressos i despeses reconeguts a el Patrimoni net					-55.496,28 €	-55.496,28 €
III - Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
IV - Augments de Capital						0,00 €
V - Altres variacions del patrimoni net						0,00 €
<b>SALDO AL 31 DE DESEMBRE DEL 2021</b>	<b>9.643.499,99 €</b>	<b>4.991.941,23 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>232.202,12 €</b>	<b>482.830,18 €</b>	<b>15.360.473,51 €</b>

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI FINALITZAT EL 31 DE DESEMBRE DE 2020						
	Capital aportat	Reserves afegides	Resultat d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions i donacions	TOTAL
Ajustos al 31/12/2019		36.002,70 €			-1.164,87 €	-234.165,92 €
<b>SALDO AL 01 DE GENER DEL 2020</b>	<b>7.843.499,99 €</b>	<b>4.743.270,62 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>888.481,37 €</b>	<b>2.892.899,94 €</b>	<b>16.137.751,90 €</b>
I - Resultat del compte de Pèrdues i Guanyos				105.854,90 €		
II - Ingressos i despeses reconeguts a el Patrimoni net					-175.449,79 €	-175.449,79 €
III - Operacions amb socis o propietaris						0,00 €
IV - Augments de Capital	1.700.000,00 €					1.700.000,00 €
V - Altres variacions del patrimoni net		596.222,63 €		-589.477,42 €		6.745,21 €
<b>SALDO AL 31 DE DESEMBRE DEL 2020</b>	<b>9.643.499,99 €</b>	<b>5.339.493,25 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105.854,90 €</b>	<b>3.418.638,48 €</b>	<b>19.507.486,62 €</b>

## **1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA**

**PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A. ( PROMUNSA )** es un mitjà propi de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que es va constituir per temps indefinit com a societat mercantil anònima el 2 de març del 1990, mitjançant escriptura pública atorgada davant el Notari de Sant Just Desvern D. Carlos Masià Martí. El seu domicili social es troba establert a Sant Just Desvern, Edifici Walden-7, locals 6 i 7.

Constitueix l'objecte social de la societat Promunsa:

1. La promoció, construcció i rehabilitació i explotació d'habitatges seguint les directrius dels Plans Municipals de l'Habitatge i altres instruments de planificació municipals.
2. La producció i comercialització d'energies renovables, com l'energia elèctrica fotovoltaica, així com els treballs per contribuir a l'eficiència en l'ús d'aquests recursos, tenint en compte les directrius polítiques municipals.
3. La promoció, construcció, rehabilitació i explotació de locals comercials, oficines, naus industrials i aparcaments, perseguint l'objectiu de promoure l'activitat econòmica al municipi.
4. La construcció i gestió de tot tipus d'obres, instal·lacions i operacions connexes, per a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, els seus organismes autònoms i les seves societats, així com l'actuació com a entitat urbanística especial.
5. La gestió dels serveis públics que l'Ajuntament, els seus organismes autònoms i les seves societats considerin adients.

L'obtenció dels esmentats objectius requereix que la Societat pugui actuar d'acord amb les capacitats que li atorguen les lleis i, en qualsevol cas, s'explicita la seva capacitat per efectuar les següents accions:

- a) L'adquisició per qualsevol títol de solars edificables o de terrenys susceptibles d'esdevenir solars edificables.
- b) La redacció i l'impuls en la tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanístic.
- c) L'impuls i participació en Juntes de Compensació.
- d) L'execució d'obres d'urbanització.

- e) L'alienació, lloguer i altres operacions jurídiques de disposició respecte de solars, habitatges i locals comercials o industrials i aparcament, tant per compte propi com de tercers.
- f) L'execució d'obres i instal·lacions per a particulars, sempre que sigui a petició de l'interessat i siguin necessàries per a connectar les propietats privades amb les obres i instal·lacions públiques o que incideixen al domini públic.
- g) Crear noves empreses o participar en el capital d'altres ja constituïdes, sempre que tinguin per objecte matèries connexes, complementàries o accessòries de l'objecte de la societat originària.
- h) Actuar com a entitat urbanística especial, d'acord amb el que preveu l'article 22 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, o la normativa d'aprovació posterior que reguli la mateixa matèria.
- i) En la seva condició d'entitat urbanística especial, i en cas d'haver estat anomenada administració actuant, podrà en l'àmbit designat:
  - Assumir competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió urbanística, amb les limitacions previstes en l'article 23.3 de la "Llei d'Urbanisme de Catalunya".
  - Ser receptora de les cessions a títol gratuït, i concretament, la cessió corresponent al percentatge aplicable sobre l'aprofitament urbanístic en l'àmbit d'actuació corresponent.
  - Ser receptora de l'alienació directa de terrenys del patrimoni públic de sòl i vivenda.
  - Gestionar el patrimoni públic de sòl i vivenda de la Corporació, en el supòsit que fora acordat pel propi Ajuntament.
  - Ser titular del dret de tempteig i retracte en les àrees delimitades per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, a efecte de constituir o incrementar el patrimoni públic del sòl i vivenda, de garantir el compliment de les limitacions dels règims de protecció pública de vivendes.
  - Qualsevol altre atribució prevista per la legislació urbanística a l'administració actuant.

- j) Disposar de la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Sant Just Desvern. A aquest efecte l'Ajuntament de Sant Just Desvern podrà conferir encomanes de gestió a la societat, relacionades amb el seu objecte social i instrumentades a través de la formalització dels corresponents convenis que recullin els drets i obligacions d'ambdues parts, tant a nivell jurídic com a nivell econòmic.
- k) Ser adjudicatari de contractes, sempre que reuneixin els requisits i condicions previstos a la normativa contractual aplicable en cada cas.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS**

### **a) Imatge fidel**

Els estats financers adjunts han estat preparats a partir dels registres comptables de la Societat seguint les directrius, tant de presentació com de criteris de valoració, emanades del Pla General de Comptabilitat (R.D. 1514/2007 de 16 de novembre de 2007) regint-se per les Comptes Anuals Abreujades, així com de la resta de la legislació mercantil vigent adaptat a les empreses immobiliàries, de forma que mostren la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat. Aquests comptes anuals es troben pendants d'aprovació per la Junta General d'Accionistes; si més no, els Administradors de la Societat estimen que els esmentats comptes anuals seran ratificats sense canvis significatius.

Els Comptes Anuals de l'exercici tancat al 31 de desembre de 2020, van ser aprovades per la Junta General Ordinària el 25 de maig de 2021, en termini segons els articles 40.3 i 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19

### **b) Principis comptables**

Per l'elaboració dels comptes anuals adjunts s'han seguit els principis comptables generalment acceptats i les normes de registre i valoració descrites a la **nota 4**.

No existeix cap principi comptable obligatori que, essent significatiu el seu efecte als comptes anuals, s'hagi deixat d'aplicar.

### **c) Comparació de la informació**

Els comptes anuals presenten a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del balanç de situació, del compte de pèrdues i guanys i de l'estat de canvis en el patrimoni net, a més de les xifres de l'exercici 2021, les corresponents a

l'exercici anterior. Així mateix, la informació continguda en aquesta memòria referida a l'exercici 2021 es presenta, a efectes comparatius amb la informació de l'exercici 2020.

**d) Agrupació de partides**

No s'han realitzat agrupacions de partides comptables.

**e) Elements aplegats en diverses partides**

Els deutes amb entitats de crèdit es troben separades segons el seu venciment a llarg i curt termini.

**f) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa**

La preparació dels comptes anuals requereix l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de judicis, estimacions i hipòtesis en el procés d'aplicació de les polítiques comptables de la Societat.

Aquestes estimacions realitzades pels Administradors s'han calculat sobre la base de la millor informació disponible al tancament del exercici 2021.

La Societat ha elaborat els seus estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, havent-se tingut en consideració, la situació de l'exercici 2021 i la situació actual del COVID-19 així com el seus possibles efectes a l'economia en general i a l'empresa en particular, sense que existeixi cap tipus de risc important que pugui suposar canvis significatius en el valor dels actius o passius a l'exercici següent ni el risc de continuïtat en la seva activitat.

**h) Canvis en els criteris d'estimació**

S'han detectat errors existents al tancament de l'exercici que obligan a re expressar els comptes. Els fets coneguts amb posterioritat al tancament, que podrien aconsellar ajustaments en les estimacions a tancament de l'exercici, han estat esmentats en els seus apartats corresponents.

**i) Correcció d' errors**

Com a conseqüència de diversos errors o per l'obtenció de més informació, s'han realitzat una sèrie d'ajustos que afecten a l'exercici 2020, que es descriuen a continuació i que han fet que es re expressin els saldos de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2020, per un import de 2.944.021,30€, als següents capítols.

1. Reclassificació del compte 132 subvencions, portada al compte de préstecs, aquestes subvencions en gran part son derivades del interessos subvencionats dels préstecs de Mil.lenari i Cadenes, que es donen al pagament del rebut mensual i que minimitzen el compte 6623 d'interessos o la part de capital al compte 746, la reducció a sigut de 1.877.364,63€
2. Reclassificat les comptes de préstecs a llarg, increment de 1.685.238,47€, ajustament amb els certificats bancaris a data 31/12/2020 i incrementat per la reclassificació de la part de la subvenció del punt 1.
3. Ajustament, prèvia revisió documents històrics de les fiances i dipòsits dels actius llogats, disminució 44.067,60€ als comptes 180-185.
4. Reclassificació partida immobilitzat material amortitzacions 21.032,17€ a les comptes de terrenys, construccions i instal·lacions tècniques, per adaptar el pla històric d'amortització.
5. Reclassificació partida inversions immobiliàries, amortitzacions 0,01€ a les comptes de terrenys i construccions, per la modificacions de comptes i ajustament de les unitats de negoci.
6. Eliminació de 581,64€ actius per diferències temporànies, corresponent a una anotació 2013 de interessos demora Ajuntament Sant Just.
7. Reclassificació de les existències per situar al real els bens en curs de Promunsa, al compte 300 disminució per import 1.383.256,40€, increment de 12.181,95€ per l'obra de Teresa Claramunt 38 vivendes, promoció en execució durant el 2020, reducció del compte 351 per import de 463.215,55€, deixants els actius reals per a venda a 31/12/2020.
8. Reclassificació del compte 403 Ajuntament Sant Just Desvern, disminució per import 482.247,75€, import incrementat al compte 4309.
9. Ajustament del deute de proveïdors, reduït per import de €
10. Reclassificació dels comptes de clients, contra el compte de factures pendents d'aplicació, reduint el seu import en 562.687,66€.
11. Ajustament de les provisions de clients, per compra de vivendes, revisat l'històric i ressituar el compte als pisos pendents de venda, reduint el compte en 636.736,46€, aquestes partides no s'havien ajustat amb les comptes de clients a la compra dels pisos.

12. Reclassificació dels comptes d'impostos 475-476, ajustament dels errors històrics reduint el compte 193.315,76€
13. Ajustament dels comptes préstecs a curt 520, derivat de la reclassificació del punt 1 i 2, s'incrementa el compte per import de 125.342,55€.
14. Reducció del compte 560 en 1.019.254,24€, reclassificació al compte 4108 els dipòsits per retencions d'execució d'obra.
15. Reclassificació del compte 403 Ajuntament Sant Just Desvern, disminució per import 482.247,75€, import incrementat al compte 4309.
16. Reclassificació i ajustament de la partida de provisió de fons 566, reduint el seu import en 136.490,96€.
17. Ajustament del compte de personal, reduint-la en 40€, per diferències històriques del treballador Ascen Fresno.
18. Ajustament dels comptes d'impostos, reduint en 431.455,05€, per desquadres i saldos incorrectes d'històric a les partides 470-472-473-477.
19. Ajustament tresoreria incrementada 491,83€ per la falta de comptabilització de despeses al compte de Bankia i ajustament de Caixa efectiu.
20. El efecte de tots aquest ajustos és un impacte del resultat de l'exercici i una reducció de les reserves en 489.407,63€

Saldos reexpresados a 31/12/2020			
EPIGRAFES	SALDO A 31/12/2020	VARIACIONES	SALDO REEXPRESADO A 31/12/2020
<b>ACTIVO</b>	<b>31.524.763,87 €</b>	<b>-2.944.021,30 €</b>	<b>28.580.732,57 €</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.799.558,61 €</b>	<b>20.450,54 €</b>	<b>19.820.009,15 €</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	<b>350,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>350,10 €</b>
1. Investigación y desarrollo			
2. Concesiones			
3. Patentes, licencias, marcas y simil.			
4. Fondo de comercio			
5. Aplicaciones informáticas	350,10 €	0,00 €	350,10 €
6. Otro inmovilizado intangible			0,00 €
<b>II. Inmovilizado Material</b>	<b>802.619,98 €</b>	<b>21.032,17 €</b>	<b>823.652,15 €</b>
1. Terrenos y construcciones	199.353,38 €	14.321,41 €	213.674,79 €
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	603.266,60 €	6.710,76 €	609.977,36 €
3. Inmovilizaciones en curso y anticipos			0,00 €
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>18.926.246,08 €</b>	<b>0,01 €</b>	<b>18.926.246,09 €</b>
1. Terrenos	6.959.401,34 €	-762.512,32 €	6.196.889,02 €
2. Construcciones	11.966.844,74 €	762.512,33 €	12.729.357,07 €
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>			<b>0,00 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio			0,00 €
2. Créditos a empresas			0,00 €
3. Valores representativos de deuda			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros activos financieros			0,00 €
<b>V. Inversiones financieras a Largo plazo</b>	<b>69.760,81 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>69.760,81 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio			0,00 €
2. Créditos a terceros			0,00 €
3. Valores representativos de deuda			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros activos financieros	69.760,81 €	0,00 €	69.760,81 €
<b>VI. Activos por impuestos diferidos</b>	<b>581,64 €</b>	<b>-581,64 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>11.725.195,26 €</b>	<b>-2.964.471,84 €</b>	<b>8.760.723,42 €</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>6.791.053,26 €</b>	<b>-1.834.290,00 €</b>	<b>4.956.763,26 €</b>
1. Comerciales	1.453.854,43 €	-1.383.256,40 €	70.598,03 €
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			0,00 €
3. Productos en curso.	4.478.976,31 €	12.181,95 €	4.491.158,26 €
4. Productos terminados	858.222,52 €	-463.215,55 €	395.006,97 €
5. Subproductos, residuos y mat. recuperables			0,00 €
6. Anticipos a proveedores			0,00 €
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.135.771,51 €</b>	<b>-1.130.673,67 €</b>	<b>1.005.097,84 €</b>
1. Clientes ventas y prestación de servicios	264.026,56 €	-225.560,03 €	38.466,53 €
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.161.979,21 €	-337.127,63 €	824.851,58 €
3. Deudores varios	202.282,15 €	-136.490,96 €	65.791,19 €
4. Personal	40,00 €	-40,00 €	0,00 €
5. Activos por impuesto corriente	0,00 €		0,00 €
6. Otros créditos con las Admin. Públicas	507.443,59 €	-431.455,05 €	75.988,54 €
7. Accionistas (socios) desembolsos exigidos			0,00 €
<b>IV. Inversiones en emp. grupo y asociadas C/P</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio			0,00 €
2. Créditos a empresas			0,00 €
3. Valores representativos de deuda			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros activos financieros			0,00 €
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>496.355,52 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>496.355,52 €</b>
1. Instrumentos de patrimonio			0,00 €
2. Créditos a empresas			0,00 €
3. Valores representativos de deuda			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros activos financieros	496.355,52 €	0,00 €	496.355,52 €
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>			<b>0,00 €</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>2.302.014,97 €</b>	<b>491,83 €</b>	<b>2.302.506,80 €</b>
1. Tesorería	2.302.014,97 €	491,83 €	2.302.506,80 €
2. Otros activos líquidos equivalentes			0,00 €
<b>Efecto Neto</b>		<b>-2.944.021,30 €</b>	

Saldos reexpresados a 31/12/2020			
EPIGRAFES	SALDO A 31/12/2020	VARIACIONES	SALDO REEXPRESADO A 31/12/2020
<b>PASIVO</b>	<b>31.524.753,87 €</b>	<b>-2.944.021,30 €</b>	<b>28.580.732,57 €</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>17.540.544,30 €</b>	<b>-2.366.772,23 €</b>	<b>15.173.772,07 €</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>15.124.858,82 €</b>	<b>-489.407,60 €</b>	<b>14.635.451,22 €</b>
<b>I. Capital</b>	<b>9.643.499,99 €</b>		<b>9.643.499,99 €</b>
1. Capital escriturado	9.643.499,99 €		9.643.499,99 €
2. (Capital no exigido)			0,00 €
<b>II. Prima de Emisión</b>			<b>0,00 €</b>
<b>III. Reservas</b>	<b>5.375.503,93 €</b>	<b>-489.407,60 €</b>	<b>4.886.096,33 €</b>
1. Legal y estatutarias	1.588.700,00 €		1.588.700,00 €
2. Otras reservas	3.786.803,93 €	-489.407,60 €	3.297.396,33 €
<b>IV. (Acciones/participaciones patrimonio propio)</b>			<b>0,00 €</b>
<b>V. Resultados Ejercicios Anteriores</b>			<b>0,00 €</b>
1. Remanente			0,00 €
2. (Resultados negativos de ejerc. anteriores)			0,00 €
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>			<b>0,00 €</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio Perd. y Ganancias</b>	<b>105.854,90 €</b>		<b>105.854,90 €</b>
<b>VIII. (Dividendo a Cuenta)</b>			<b>0,00 €</b>
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>			<b>0,00 €</b>
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>			<b>0,00 €</b>
I. Instrumentos financieros dispon. para venta			0,00 €
II. Operaciones de cobertura			0,00 €
III. Otros			0,00 €
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>2.415.685,48 €</b>	<b>-1.877.364,63 €</b>	<b>538.320,85 €</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.803.512,70 €</b>	<b>1.641.170,87 €</b>	<b>10.444.683,57 €</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			0,00 €
2. Actuaciones medioambientales			0,00 €
3. Provisiones por reestructuración			0,00 €
4. Otras provisiones	50.000,00 €		50.000,00 €
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>6.103.481,36 €</b>	<b>1.641.170,87 €</b>	<b>7.744.652,23 €</b>
1. Obligaciones y valores negociables			0,00 €
2. Deudas con entidades de crédito	5.986.197,66 €	1.685.238,47 €	7.671.436,13 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros pasivos financieros	117.283,70 €	-44.067,60 €	73.216,10 €
6. Deudas con características especiales			0,00 €
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>2.267.100,00 €</b>		<b>2.267.100,00 €</b>
<b>IV. Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>382.931,34 €</b>		<b>382.931,34 €</b>
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>			<b>0,00 €</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.180.696,87 €</b>	<b>-2.218.419,94 €</b>	<b>2.962.276,93 €</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>			<b>0,00 €</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>			<b>0,00 €</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>1.572.074,45 €</b>	<b>-893.911,69 €</b>	<b>678.162,76 €</b>
1. Obligaciones y otros valores negociables			0,00 €
2. Deudas con entidades de crédito	225.802,06 €	125.342,55 €	351.144,61 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero			0,00 €
4. Derivados			0,00 €
5. Otros pasivos financieros	1.346.272,39 €	-1.019.254,24 €	327.018,15 €
6. Deudas con características especiales			0,00 €
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>482.343,75 €</b>	<b>-482.247,75 €</b>	<b>96,00 €</b>
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.126.278,67 €</b>	<b>-842.260,50 €</b>	<b>2.284.018,17 €</b>
1. Proveedores	45.883,18 €	-11.101,89 €	34.781,29 €
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00 €		0,00 €
3. Acreedores varios	1.285.010,09 €	-1.066,39 €	1.283.943,70 €
4. Personal (remuneraciones pdtes. de pago)	12.178,73 €	-40,00 €	12.138,73 €
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	365.546,73 €	-193.315,76 €	172.230,97 €
7. Anticipos de clientes	1.417.659,94 €	-636.736,46 €	780.923,48 €
<b>VI. Periodificaciones</b>			<b>0,00 €</b>
<b>Efecto Neto</b>		<b>-2.944.021,30 €</b>	

**i) Importància relativa**

En determinar la informació a desglossar en la present memòria sobre les diferents partides dels estats financers o altres assumptes, la Societat, d'acord amb el Marc Conceptual del Pla General de Comptabilitat, ha tingut en compte la importància relativa en relació amb els comptes anuals de l'exercici 2021.

**3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS**

La distribució del Resultat generat en el exercici 2021 està subjecte a l'aprovació de l'únic soci en Junta General Ordinària que és obligatori es celebri abans del 30 de juny de 2022 sobre la següent proposta del Consell d'Administració, la qual s'estima que serà aprovada sense cap modificació:

<b>BASE DE REPARTIMENT</b>	<b>IMPORT</b>
Resultat del exercici ( benefici)	232.202,12 €
<b>Proposta Aplicació</b>	
A reserva Legal ( 10%)	23.220,21 €
A reserva Voluntària	208.981,91 €

La distribució del Resultat de l'exercici finalitzat el 31/12/2020, formulada pels Administradors i aprovada per la Junta General d'Accionistes el 21/05/2021 fou la següent:

<b>BASE DE REPARTIMENT</b>	<b>IMPORT</b>
Resultat del exercici ( benefici)	105.854,90 €
<b>Proposta Aplicació</b>	
A reserva Legal ( 10%)	10.585,49 €
A reserva Voluntària	95.269,41 €

**4. NORMES DE VALORACIÓ**

Les principals normes de valoració utilitzades per la Societat a l'elaboració dels seus comptes anuals de l'exercici 2021, han estat les següents:

## **1) Immobilitzat intangible**

Els actius intangibles es registren pel seu cost d'adquisició i, posteriorment, es valoren al seu cost menys, segons procedeixi, la seva corresponent amortització acumulada i/o pèrdues per deteriorament que hagin experimentat. Aquests actius s'amortitzen en funció de la seva vida útil.

La Societat reconeix qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen al seu deteriorament, els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament d'aquests actius i, si escau, de les recuperacions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats per als actius materials.

### **a) Aplicacions informàtiques**

Els costos d'adquisició incorreguts en relació amb els sistemes informàtics bàsics en la gestió de la Societat es registren a càrrec de l'epígraf "Aplicacions informàtiques" del balanç de situació.

Els costos de manteniment dels sistemes informàtics es registren a càrrec del compte de resultats de l'exercici en que s'incorren.

L'amortització de les aplicacions informàtiques es realitza linealment en un període de 4 anys.

## **2) Immobilitzat material**

### **2.1) Cost**

L'immobilitzat material es presenta valorat al seu cost d'adquisició. En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins la entrada en funcionament de l'element.

L'import de les despeses de reparacions i manteniment de l'immobilitzat material, sempre que no suposin un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la vida útil de l'actiu, es reconeix com a despesa en el moment en que es produeix.

### **2.2) Amortització**

La Societat amortitza el seu immobilitzat material seguint el mètode lineal, distribuint el cost dels actius, en base a la vida útil estimada de cadascun dels elements. Els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements són els següents:

Percentatge Amortització	
Construccions	2%
Maquinària	10%
Instal·lacions	4%-10%-12%
Mobiliari	10%
Equips processos informació	25%

Aquests coeficients estan en consonància amb els fiscalment admesos.

### **2.3) Deteriorament del valor dels actius materials i intangibles**

En la data de tancament la Societat revisa els imports en llibres dels seus actius materials i intangibles per a determinar si existeixen indicis que aquests actius hagin sofert una pèrdua per deteriorament de valor. Si existeixen indicis s'estimen per els seus imports recuperables.

El import recuperable és el major cost entre el valor raonable menys els cost de venda i el valor en ús. Quan el valor comptable és major que el import recuperable, es produeix una pèrdua per deteriorament.

El valor en ús és el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs esperats, utilitzant tipus d'interès de mercat sense risc, ajustats per els riscos efectius associats al actiu.

Les correccions valoratives per deteriorament i la seva reversió es comptabilitzen al compte de pèrdues i guanys. Aquelles reverteixen quan les circumstàncies que les varen motivar deixen d'existir. La reversió per deteriorament té com a límit el valor comptable de l'actiu que figuraria si no s'hagués reconegut prèviament el corresponent deteriorament del valor.

### **3) Inversions Immobiliàries**

Els terrenys o construccions que l'empresa destina a l'obtenció d'ingressos per arrendament s'han inclòs a l'epígraf "Inversions immobiliàries".

Els béns de propietat d'inversió es presenten valorats al seu cost d'adquisició.

A efectes de valoració i vida útil estimada s'utilitzen els mateixos criteris que els elements de la mateixa classe d'immobilitzat material.

#### **3.1) Cost**

S'aplica el mateix criteri que per a l'immobilitzat material i intangible.

### **3.2) Amortització**

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per al ús per al qual van ésser projectats.

Es calcula aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició menys el seu valor residual.

Les dotacions anuals es realitzen amb contrapartida al compte de pèrdues i guanys, bàsicament equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció de la vida útil.

### **4) Arrendaments**

La Societat no té arrendaments financers; només operatius; es adir, ha acordat l'ús d'un actiu, construcció en aquest cas, durant un període de temps determinat a canvi de percebre una sèrie de pagaments periòdics. En aquest cas els ingressos i les despeses derivades de l'acord d'arrendament són considerades com ingrés i despesa del període que es reporten, imputant al compte de pèrdues i guanys.

### **5) Permutes**

La Societat reconeix els instruments de patrimoni en empreses del grup rebuts a canvi d'aportacions no dineràries com a permuta comercial.

### **6) Instruments financers**

#### **6.1) Actius financers**

En aquesta categoria han estat incloses les fiances a llarg que la Societat té dipositades davant Organismes Oficials així com els dipòsits a curt per provisions de fons.

Estan valorades al seu valor raonable.

Les inversions en el patrimoni d'una empresa del grup, es valora inicialment al cost, que equival al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que li siguin directament atribuïbles.

Posteriorment es valora pel seu cost menys el import acumulat de les correccions valoratives per deterioració.

Al tancament de l'exercici no s'han fet correccions valoratives. Les correccions valoratives per deteriorament es registrant com a despesa en el compte de pèrdues i guanys.

## **6.2) Passius financers**

### **6.2.a) Dèbits i partides a pagar**

En aquesta categoria s'han inclòs els passius financers originats per la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de la Societat i els dèbits per operacions que no tenen un origen comercial.

En el seu reconeixement inicial es registra pel seu valor raonable que, excepte evidència contrària, és el valor de la transacció més els costos de transacció directament atribuïbles.

Posteriorment es valoren pel seu cost amortitzat i els interessos meritats es registren en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

No obstant, els crèdits per operacions comercials amb venciment inferior al any i que no tenen tipus d'interès contractual es valoren per el seu valor nominal quan el efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no es significatiu.

Els préstecs bancaris que reporten interessos es registren inicialment per l'import rebut, net de costos d'emissió. Les despeses financeres meritades es comptabilitzen quan es meriten utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu quan el efecte d'actualitzar els fluxos d'efectiu es significatiu.

Els creditors comercials no reporten explícitament interessos i es registren pel seu valor nominal.

### **6.2.b) Altres Passius financers**

En aquesta categoria han estat incloses les fiances a llarg que la Societat ha rebut així com els dipòsits a curt corresponents a diverses promocions.

Estan valorades al seu valor raonable.

### **6.3) Fiances entregades i rebudes**

S'inclou les fiances rebudes per arrendaments operatius o prestació de servei.

La diferència entre el seu valor raonable i l'import del desembors es considera com un pagament a compte per l'arrendament o prestació de servei i s'imputaria a pèrdues i guanys durant l'exercici d'arrendament.

## **7) Existències**

Seguint els criteris de classificació del Pla General de Comptabilitat vigent a més de l'adaptació al sector de les empreses immobiliàries del PGC1990 en tot allò que sigui d'aplicació sense perjudici del contingut al pla de comptabilitat actual, dins del capítol

d'existències s'inclouen els terrenys i immobles que s'hagin de destinar a la venda. La seva valoració es fa al seu valor de cost o al valor net de realització, el més petit d'ambdós.

Es realitzen correccions valoratives quan el valor net realitzable és inferior al seu preu d'adquisició o cost de producció. Quan es tracta de terrenys, el valor net realitzable es basarà en el preu públic.

#### Terrenys i finques

El seu cost inclou el preu d'adquisició, que en aquest cas ve determinat per aportacions dineràries i no dineràries de socis i d'altres compres de terrenys realitzades per la Societat.

#### Obra en curs

El preu de cost ve determinat pel valor de les certificacions d'obra lliurades fins a la data de tancament, així com totes les despeses addicionals que es produeixen fins el lliurament de l'obra, com són honoraris de facultatius, exaccions municipals i les despeses i interessos meritats pel finançament aliè durant el període de construcció.

#### Obra acabada

Les edificacions acabades mantenen el seu valor fins al moment de la venda, i s'efectuen les oportunes correccions valoratives reconeixent-les com a despesa en el compte de pèrdues i guanys quan el seu valor net realitzable és inferior al seu cost.

### **8) Impost sobre el Valor Afegit**

L'IVA suportat no deduïble forma part del preu d'adquisició dels actius corrents i no corrents, així com dels serveis, que són objecte de les operacions gravades per l'impòst.

### **9) Impost sobre beneficis**

La despesa per impost sobre beneficis del exercici es calcula mitjançant la suma del impost corrent, que resulta d'aplicar el corresponent tipus de gravamen a la base imposable del exercici menys les bonificacions i deduccions, i de les possibles variacions produïdes durant el mateix en els actius i passius per impostos anticipats i diferits registrats, tant per bases imposables negatives, com per deduccions.

**10) Ingressos i despeses**

El/s ingressos i les despeses es reconeixen en funció de la seva data de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment en que es produeixi el corrent monetari o financer derivada d'ells.

Les vendes es registren en el moment de signar les escriptures de traspàs de propietat i es valoren al valor raonable.

**11) Classificació dels actius i passius entre corrents i no corrents**

Els Actius i Passius es presenten en el balanç classificats entre corrents i no corrents. A aquests efectes els actius i passius es classifiquen com a corrents quan estan vinculats al cicle d'explotació normal de la Societat i s'esperen consumir o vendre dintre d'aquest que degut a l'activitat que desenvolupa la Societat, pot ésser superior a l'any.

**12) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental**

La activitat de la Societat, per la seva naturalesa, no té un impacte mediambiental significat.

**13) Despeses de personal**

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o havers variables i les seves despeses socials.

**14) Subvencions, donacions i llegats**

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables, s'han comptabilitzat inicialment, com ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixeran al compte de pèrdues i guanys com ingressos sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció, donació o llegat, això és, atenent a la seva finalitat.

Les subvencions, donacions i llegats de caràcter monetari, s'han valorat pel valor raonable de l'import concedit, i les de caràcter no monetari, pel valor raonable del be rebut.

A efectes d'imputació al compte de pèrdues i guanys, quan s'han concedit per adquirir actius o cancel·lar passius, s'han imputat com ingressos de l'exercici en la mesura en que s'han produït la alienació o en proporció a la dotació a l'amortització efectuada.

Finalment, quan s'han rebut imports monetaris sense assignació a una finalitat específica, s'han imputat como ingressos de l'exercici en que s'han reconegut.

**15) Transaccions entre parts vinculades**

La Societat realitza totes les seves operacions amb parts vinculades a valors de mercat.

Durant el exercici 2013 es va realitzar una operació de fusió per absorció detallada a la nota 20 de la memòria. Els elements patrimonials adquirits es van valorar pels seus valors comptables als comptes anuals a la data en què es va realitzar la operació. La diferència entre el valor net dels actius i passius de la societat adquirida, ajustada pel saldo que aparegui a la subagrupació A-3) del patrimoni net, es va comptabilitzat en una partida de reserves.

**5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE**

El moviment d'aquesta partida durant l'exercici 2020/2021 ha estat el següent:

IMMOBILITZAT INTANGIBLE						
El moviment d'aquesta partida durant l'exercici 2021/2020 ha estat el següent:						
COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2021	
Aplicacions informàtiques	21.382,29 €		3.652,53 €		25.034,82 €	
<b>TOTALS</b>	<b>21.382,29 €</b>		<b>3.652,53 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>25.034,82 €</b>

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2020	
Aplicacions informàtiques	21.664,50 €		237,45 €		21.901,95 €	
<b>TOTALS</b>	<b>21.664,50 €</b>		<b>237,45 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>21.901,95 €</b>

El moviment de l'amortització acumulada ha estat el següent:

AMORTITZACIO ACUMULADA	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2021	
Aplicacions informàtiques	21.032,19 €				21.032,19 €	
<b>TOTALS</b>	<b>21.032,19 €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>21.032,19 €</b>

AMORTITZACIO ACUMULADA	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2020	
Aplicacions informàtiques	20.513,44 €		1.038,41 €		21.551,85 €	
<b>TOTALS</b>	<b>20.513,44 €</b>		<b>1.038,41 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>21.551,85 €</b>

El valor dels actius intangibles totalment amortitzats a 31/12/21 és 4.002,63€

**Valor Net Immobilitzat intangible:**

VALOR NET	Amortització		
	Saldo a 31.12.2021	Acumulada a 31.12.21	Valor net a 31.12.2021
Aplicacions informàtiques	25.034,82 €	21.032,19 €	4.002,63 €
<b>TOTALS</b>	<b>25.034,82 €</b>	<b>-21.032,19 €</b>	<b>4.002,63 €</b>

VALOR NET	Amortització		
	Saldo a 31.12.2020	Acumulada a 31.12.20	Valor net a 31.12.2020
Aplicacions informàtiques	21.901,95 €	21.551,85 €	350,10 €
<b>TOTALS</b>	<b>21.901,95 €</b>	<b>-21.551,85 €</b>	<b>350,10 €</b>

**6. IMMOBILITZAT MATERIAL**

La composició dels saldos d'aquest epígraf a la data de tancament, així com dels moviments que s'han produït durant l'exercici 2020/2019 es detalla a continuació:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2021
Terrenys i construccions	250.739,16 €	90.000,00 €			340.739,16 €
Instal·lacions fotovoltaïques	699.545,43 €				699.545,43 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	820.616,27 €	222.480,79 €			1.043.097,06 €
Inmobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>1.936.901,37 €</b>	<b>312.480,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.083.381,65 €</b>

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2020
Terrenys i construccions	175.468,87 €	78.550,29 €	-3.280,00 €		250.739,16 €
Instal·lacions fotovoltaïques	699.545,43 €				699.545,43 €
Instal·lacions tècniques, mobiliari i altres	939.328,35 €	44.008,43 €	3.280,00 €		986.616,78 €
Inmobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>1.814.342,65 €</b>	<b>122.558,72 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.936.901,37 €</b>

Les altes de l'exercici 2021 corresponen a:

1. La compra de 10 places d'aparcament al carrer Sant Martí de l'erm 1, MARTI DE L'ERM 1, Places 1,2,3,7,8,9,10,11,12 i 20.
2. L'ampliació de la segona fase d'enllumenat públic de Sant Just Desvern (P3), millores en les instal·lacions al local de Promunsa.
3. actualitzacions equips informàtics, detallats a continuació:

ACTIVO
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 1
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 2
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 3
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 7
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 8
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 9
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 10
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 11
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 12
PARKING S.MARTI DE L'ERM 1, PK 20
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3 (SEGURIDAD Y SALUD)
AMPLIACION ENLLUMENAT C/SANT JUST P3 (DIRECCION OBRA)
INSTALACIONES OBRA OFICINAS PROMUNSA
COLOCACION MOTORES EN VENTANAS OF PROMUNSA
PUERTAS OF. PROMUNSA
PC HP 290 G4 (VIGILANTE)
IMPRESORA MULTIFUNCION HP DESKJET 3762 (VIGILANTE)
TERMINAL SAMSUNG GALAXY A21 (CONSERGE) IMEI:325530902642385
PC LENOVO TODO EN UNO V50a 21M (ROSETTE)
TERMINAL XIAOMI LITE 5G 128GB GREY (ROSETTE) IMEI:864025050013574
PC HP PRODESK400 G7 SFF I3-10100 SYS (SALA 1 MILENARI)
PC HP PRODESK400 G7 SFF I3-10100 SYS (SALA 1 MILENARI)
TERMINAL XIAOMI LITE 5G 128GB GREY (ASCEN) IMEI:865723050564278
TERMINAL ALCATEL 1S 2021 BLACK (ANA) IMEI:358435220528745
TERMINAL COCOMM DT200 4G IMEI:355739650057577
TELEVISOR MI LED TV 4S 6S EU OF PROMUNSA
TERMINAL OPPO A54 5G 64GB BLACK (GERENCIA) IMEI:867188051977671
INSTALACION FILTROS VENTANAS OF PROMUNSA

Les altes de l'exercici 2020 corresponen bàsicament a l'adequació del local de Promunsa.

Els moviments a 2021 de l'amortització acumulada han estat els següents:

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2021
Terrenys i construccions	53.219,42 €	11.511,42 €			41.708,00 €
Instal.lacions fotovoltaïques	338.725,24 €	28.961,93 €			367.687,17 €
Instal.lacions tècniques, mobiliari i altres	742.336,75 €	58.590,42 €			800.927,17 €
Inmobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>1.134.281,41 €</b>	<b>76.040,93 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.210.322,34 €</b>

AMORTITZACIÓ ACUMULADA	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2020
Terrenys i construccions	51.385,78 €	1.833,64 €			53.219,42 €
Instal.lacions fotovoltaïques	310.252,51 €	28.472,73 €			338.725,24 €
Instal.lacions tècniques, mobiliari i altres	684.437,72 €	65.271,05 €	7.372,02 €		742.336,75 €
Inmobilitzat en curs i bestretes	0,00 €				0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>1.046.076,01 €</b>	<b>95.577,42 €</b>	<b>- 7.372,02 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.134.281,41 €</b>

**Valor Net Immobilitzat material:**

VALOR NET	Saldo a 31.12.2021	Amortització Acumulada a 31.12.21	Valor net a 31.12.2021
Terrenys i construccions	340.739,16 €	-41.708,00 €	299.031,16 €
Instal.lacions tècniques, mobiliari i altres	1.742.642,49 €	-1.168.614,34 €	574.028,15 €
<b>TOTALS</b>	<b>2.083.381,65 €</b>	<b>-1.210.322,34 €</b>	<b>873.059,31 €</b>

VALOR NET	Saldo a 31.12.2020	Amortització Acumulada a 31.12.20	Valor net a 31.12.2020
Terrenys i construccions	250.739,18 €	-51.385,80 €	199.353,38 €
Instal.lacions tècniques, mobiliari i altres	1.686.162,21 €	-1.082.895,61 €	603.266,60 €
<b>TOTALS</b>	<b>1.936.901,39 €</b>	<b>-1.134.281,41 €</b>	<b>802.619,98 €</b>

En la nota 4.2.2 es detallen els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements..

**Assegurances:** La Societat té contractades pòlisses d'assegurança per cobrir els riscos als que estan subjectes els elements d'immobilitzat material i inversions immobiliàries. La cobertura d'aquestes pòlisses es considera suficient.

L'import dels actius totalment amortitzats a 31.12.2021 és de 873.059,31€

**7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES**

El saldo a 31 de desembre de 2021 d'aquest epígraf està format per immobles urbans destinats a obtenir rendes per la seva explotació.

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2021
Terrenys	6.959.401,34 €				302.103,77 €	7.261.505,11 €
Construccions	16.354.570,42 €				923.036,23 €	17.277.606,65 €
Construcció en curs	0,00 €					0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>23.313.971,76 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.225.140,00 €</b>	<b>24.539.111,76 €</b>

Al 2020 va ésser:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2020
Terrenys	7.003.928,64 €	17.655,93 €			-62.183,23 €	6.959.401,34 €
Construccions	13.881.345,72 €			2.546.660,23 €	-73.435,53 €	16.354.570,42 €
Construcció en curs	1.501.537,38 €	1.231.612,18 €		-2.546.660,23 €	-186.489,33 €	0,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>22.386.811,74 €</b>	<b>1.249.268,11 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 322.108,09 €</b>	<b>23.313.971,76 €</b>

La principal alta és la activació de la obra en curs dels 20 pisos de lloguer del carrer de Comte de Vilardaga 172.

Les reclassificacions i baixes a existències corresponen:

- Finca 5E del carrer Compte de Vilardaga 172.
- Venda Local c/ Rosa Luxemburg 16.
- Baixa 3 places pàrquing Mas Lluí 2 i 2 baixes per fi de contracte.
- Alta de 3 i baixes de 4 places de pàrquing Basses de Sant Pere.
- Alta de 4 i baixa de 2 places de pàrquing c/Cadenes

**Els Traspassos tenen el següent origen :**

- Altes netes per la reclassificació des de existències a inversions immobiliàries al haver estat llogats al nous aparcaments al 2019 .
- Baixa per traspàs a existències per la compravenda de :
  - 4 habitatges al c/ Carolina Catasús 4-8.
  - 1 pis al C/ Rosa Luxemburg 16.
  - 16 aparcament al Mas Lluí2 i un a les Basses de Sant Pere.
  - 1 Local al C/Cadenes .

Al 2014 es produeix l'augment del valor del terreny Parcel·la 2, illa 25, Polígon Sant Joan Despí ( C/ Constitució 2 ):

A l'exercici 2006 l'Ajuntament de Sant Just Desvern va atorgar aportació gratuïta de la finca anomenada parcel·la 2 de la Illa 25 del Polígon Sant Joan Despí, per acord plenari de 26 d'octubre de 2006, segons consta en escriptura pública, número de protocol 1233/2006 de 15 de novembre de 2006 de la Notaria de Sant Just Desvern de Vicente- Miguel Mestre Soro.

Amb l'aportació de l'esmentada finca, a l'exercici 2007 es va procedir a una ampliació de capital de Proecsa amb l'emissió de 1741 accions per un valor de 539.710 euros, segons escriptura pública , número de protocol 170/2007 de 15 de febrer de la Notaria de Sant Just Desvern de Vicente-Miguel Mestre Soro.

A l'exercici 2010 es va signar permuta per valor de 3.700.000€, segons escriptura pública número de protocol 509/2010 de 16 d'abril de 2010 de la Notaria de Barcelona

de Javier Martínez Lehmann, segons la qual Proecsa cedia i transmetia a títol de permuta a favor d'Aprosa una quota del 52,17% de la finca esmentada amb la contraprestació per part d'Aprosa de la construcció, amb despeses incloses, de l'immoble de 3.300m<sup>2</sup> de sostre sobre rasant, edificabilitat corresponent a la quota del 47,83% permesa pel planejament aprovat definitivament el 12 de gener de 2009 pel Departament de Política Territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità per a la ubicació de sostre industrial i terciari de transferència de la vall de Sant Just Desvern".

Contra l'aprovació del planejament es van interposar dos recursos i mitjançant sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya del 12 de juny de 2012 i de 7 de febrer de 2013, s'anul·là el planejament aprovat el 12 de gener de 2009.

El 7 de gener de 2014, el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya aprovà definitivament el planejament presentat per l'Ajuntament de Sant Just Desvern de la "Modificació puntual del Pla General Metropolità a la parcel·la 2 de la Illa 25 del Polígon Sant Joan Despí de Sant Just Desvern" per tal d'adequar l'edifici construït a un nou marc legal urbanístic.

Del nou planejament aprovat se'n deriven les següents obligacions:

1. Qualificar d'equipament públic 825 m<sup>2</sup> de sostre, per tal de justificar l'interès públic de la Modificació puntual.

Segons acord del Consell d'administració de Promunsa de data 26 de gener de 2015, per acomplir que els 825 m<sup>2</sup> de superfície construïda de la planta primera de l'edifici passin a equipament públic de titularitat municipal, s'aprovà la proposta de valoració feta per l'Ajuntament de Sant Just Desvern pel cost de construcció de la planta primera a adquirir en 595.448 euros. Aquest valor s'obté aplicant el valor unitari del cost de la construcció de la Taxació feta per l'empresa Sociedad de Tasación, S.A a la totalitat de les entitats registrals que han de passar a titularitat municipal.

2. Fer la reserva addicional de sistemes establerta per l'article 100.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

D'acord amb l'esmentat article, cal preveure una reserva addicional de sistemes urbanístics de 7,50 metres quadrats de sol per cada 100 metres quadrats de sostre,

amb un resultat de 455,62 metres quadrats de sol, que per la impossibilitat material d'ubicar-los en la pròpia parcel·la per estar ja construïda, aquests es monetaritzen a 350 euros/m<sup>2</sup>, amb l'obligació d'aportar 159.469 euros al fons municipal constituït per adquirir espai lliures o equipaments de nova creació al municipi.

3. Fer la cessió de l'increment de l'aprofitament establerta per la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Segons la qual els propietaris hauran de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, en aquets cas de 3.075 metres quadrats, amb el resultat de la cessió obligatòria de 461,25 metres quadrats de sostre. Per la impossibilitat material d'ubicar-los en la pròpia parcel·la per estar ja construïda, aquesta edificabilitat es monetaritza a 700 euros/m<sup>2</sup>, amb el resultat de l'obligació d'aportar 322.875 euros al Patrimoni municipal del sòl i habitatge del municipi.

Amb data 5 de juliol de 2016, per Decret d'Alcaldia 1568/2016, entre d'altres aspectes, es prenen els següents acords :

- Acceptar les finques que constitueixen la planta primera del carrer Constitució, 2 de Sant Just Desvern, propietat de PROMUNSA donant així compliment al planejament vigent.
- Autoritzar i disposar el pagament de 595.449 € a favor de PROMUNSA que correspon a la indemnització del cost de construcció de la planta primera del carrer Constitució, 2 de Sant Just Desvern.

Amb data 25 de novembre de 2016, per Decret d'Alcaldia es prenien l'acord de revocar el Decret 1568/2016 de 5 de juliol, deixant sense efecte els acords adoptats. No obstant això , Promunsa per criteri de prudència manté el passiu amb l'Ajuntament al continuar vigent el mencionat planejament a la data de formulació de comptes.

El detall dels valors d'adquisició i de construcció **terrenys i construccions** és el següent:

DETALL TERRENYS	2021	2020
ÀNGEL GUIMRERÀ 1 (A-B-C)	573.523,45 €	573.523,45 €
ÀNGEL GUIMRERÀ 1 (D)	1.552.800,00 €	1.552.800,00 €
CASAL ÀNGEL GUIMRERÀ 1	624.269,04 €	624.269,04 €
PISOS EXCLUSIÓ SOCIAL	302.103,77 €	0,00 €
ESPIGOLERA 19-21	189.715,62 €	189.715,62 €
ESPIGOLERA 3	594.900,00 €	594.900,00 €
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8 LOCALS	693.442,37 €	693.442,37 €
APARCAMENTS CADENES	79.408,27 €	79.408,27 €
MAS LLUÍ 2 LLOGUERS OPCIÓ COMPRA PISOS	28.006,83 €	28.006,83 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	158.377,46 €	158.377,46 €
APARCAMENTS LLIURE MAS LLUÍ 2	34.075,33 €	34.075,33 €
APARCAMENTS BASSES ST PERE	1.243.100,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONTITUCIO 2	632.879,37 €	632.879,37 €
APARCAMENTS CONSTITUCIO 2	5.573,43 €	5.573,43 €
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	1.629,10 €
COMTE VILARDAGA 172	505.701,07 €	505.701,07 €
<b>TOTALS</b>	<b>7.261.505,11 €</b>	<b>6.959.401,34 €</b>

### TERRENY ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)

Per acord de Ple de data 23 de desembre de 2008, l'Ajuntament va acordar l'aportació gratuïta a PROMUNSA de la finca de 930,79 m<sup>2</sup>, situada al carrer Àngel Guimerà, 1 amb la finalitat de construir 19 habitatges de protecció oficial de lloguer per a la gent gran. Aquest acord de Ple, es va formalitzar mitjançant escriptura de la Notaria de Sant Just Desvern, de 4 de març de 2009 i número de protocol 201 / 2009. El valor de la finca aportada era de 624.269,04 euros. Aquesta quantitat està registrada dins de l'epígraf "subvencions i donacions rebudes" formant part del patrimoni net des de 31 desembre de 2015.

### TERRENY ESPIGOLERA 3

Amb data 15 d'abril del 2008, PROMUNSA va adquirir a Importaciones Vinco S.L. el dret de superfície de la finca del carrer Espigolera, núm. 3 de Sant Just Desvern, mitjançant escriptura pública de la Notaria de Vicente M. Mestres número de protocol 376 / 2008.

Es tracta d'una finca de 833 m<sup>2</sup>, amb un edifici industrial de dos plantes, de 529,80 m<sup>2</sup> cadascuna.

La titularitat del sòl de la finca descrita pertanyia al Ajuntament de Sant Just Desvern, havent atorgat un dret de superfície per 75 anys sobre la mateixa, d'acord amb el plec de clàusules economicoadministratives aprovat, des del dia 25 d'abril de 1989, restant per tant 44 anys de l'esmentat dret de superfície a data 31-12-2018.

L'Ajuntament de Sant Just amb data 22/05/2009 amplia el capital social amb aportació de la nua propietat a favor de la Societat de la finca abans descrita.

Així doncs, el valor fins llavors de la concessió administrativa passava a formar part del valor de cost del total de la finca (terreny + construcció) que des del moment de l'aportació esmentada va canviar i passava a tenir la consideració d'Inversió Immobiliària.

**TERRENY C/ COMPTE DE VILARDAGA 172**

Correspon a la reclassificació des de existències de la part de la finca 5E destinada a la construcció de 20 vivendes de lloguer.

DETALL TERRENYS	2021	2020
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)	1.552.800,00 €	1.552.800,00 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	573.523,45 €	573.523,45 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	624.269,04 €	624.269,04 €
PISOS EXCLUSIÓ SOCIAL	302.103,77 €	0,00 €
ESPIGOLERA 19-21	189.715,62 €	189.715,62 €
ESPIGOLERA 3	594.900,00 €	594.900,00 €
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8 LOCALS	693.442,37 €	693.442,37 €
APARCAMENTS CADENES	79.408,27 €	79.408,27 €
MAS LLUÍ 2 LLOGUERS OPCIÓ COMPRA PISOS	28.006,83 €	28.006,83 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	158.377,46 €	158.377,46 €
APARCAMENTS LLIURE MAS LLUÍ 2	34.075,33 €	34.075,33 €
APARCAMENTS BASSES ST PERE	1.243.100,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONTITUCIO 2	632.879,37 €	632.879,37 €
APARACAMNETS CONSTITUCIO 2	5.573,43 €	5.573,43 €
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	1.629,10 €
COMTE VILARDAGA 172	505.701,07 €	505.701,07 €
<b>TOTALS</b>	<b>7.261.505,11 €</b>	<b>6.959.401,34 €</b>

Els moviments de l'amortització acumulada al 2021/2020 han estat els següents:

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2021
Construccions	4.387.725,68 €	396.461,57 €				4.784.187,25 €
<b>TOTALS</b>	<b>4.387.725,68 €</b>	<b>396.461,57 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>4.784.187,25 €</b>

COST HISTÒRIC	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Reclasificacions	Saldo a 31.12.2020
Construccions	4.101.617,84 €	291.679,25 €	-5.571,41 €			4.387.725,68 €
<b>TOTALS</b>	<b>4.101.617,84 €</b>	<b>291.679,25 €</b>	<b>-5.571,41 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>4.387.725,68 €</b>

VALOR NET	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	SALDOS		AMORTITZACIÓ	VALOR NET
			31.12.2021	A 31.12.2021	ACUMULADA	
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)	1.552.800,00 €	4.129.786,32 €	5.682.586,32 €	-2.120.678,60 €	3.561.907,72 €	
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	573.523,45 €	683.593,40 €	1.257.116,85 €	-235.544,03 €	1.021.572,82 €	
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	624.269,04 €	1.768.994,58 €	2.393.263,62 €	-251.726,82 €	2.141.536,80 €	
PISOS EXCLUSIÓ SOCIAL	302.103,77 €	794.474,96 €	1.096.578,73 €	-361.784,11 €	734.794,62 €	
ESPIGOLERA 19-21	189.715,62 €	0,00 €	189.715,62 €	0,00 €	189.715,62 €	
ESPIGOLERA 3	594.900,00 €	876.392,05 €	1.471.292,05 €	-312.046,74 €	1.159.245,31 €	
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €	
CADENES 6-8	273.307,15 €	2.424.953,60 €	2.698.260,75 €	-642.797,21 €	2.055.463,54 €	
APARCAMENTS CADENES	79.408,27 €	57.587,34 €	136.995,61 €	-3.837,25 €	133.158,36 €	
MAS LLUÍ 2	28.006,83 €	22.810,03 €	50.816,86 €	-45.147,13 €	5.669,73 €	
LOCALS ROSA LUXEMBURG	158.377,46 €	146.017,81 €	304.395,27 €	-1.514,34 €	302.880,93 €	
APARCAMENTS LLIURE MAS LLUÍ 2	34.075,33 €	472.001,14 €	506.076,47 €	-112.574,82 €	393.501,65 €	
SOLAR EL CLOS (POLG SANT JOAN)	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €	
APARCAMENTS BASSES ST PERE	0,00 €	397.789,48 €	397.789,48 €	0,00 €	397.789,48 €	
LOCALS OFICINES CONTITUCIO 2	381.750,28 €	2.810.749,85 €	3.192.500,13 €	-617.292,94 €	2.575.207,19 €	
APARACAMNETS CONSTITUCIO 2	5.573,43 €	49.822,58 €	55.396,01 €	-10.796,09 €	44.599,92 €	
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	14.556,46 €	16.185,56 €	-3.155,51 €	13.030,05 €	
COMTE VILARDAGA 172	112.349,29 €	2.628.077,05 €	2.740.426,34 €	-65.291,66 €	2.675.134,68 €	
<b>TOTALS</b>	<b>7.261.505,11 €</b>	<b>17.277.606,65 €</b>	<b>24.539.111,76 €</b>	<b>-4.784.187,25 €</b>	<b>18.690.308,42 €</b>	

VALOR NET	TERRENY	CONSTRUCCIÓ	SALDOS 31.12.2020	AMORTIZACIÓ ACUMULADA A 31.12.2020	VALOR NET
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (A-B-C)	1.552.800,00 €	4.001.280,37 €	5.554.080,37 €	-1.800.576,16 €	3.753.504,21 €
ÀNGEL GUIMERÀ 1 (D)	573.523,45 €	662.322,13 €	1.235.845,58 €	-227.009,91 €	1.008.835,67 €
CASAL ÀNGEL GUIMERÀ 1	624.269,04 €	1.713.949,04 €	2.338.218,08 €	-441.341,88 €	1.896.876,20 €
PISOS EXCLUSIÓ SOCIAL	0,00 €	769.753,40 €	769.753,40 €	-346.389,04 €	423.364,36 €
ESPIGOLERA 19-21	189.715,62 €	849.121,49 €	1.038.837,11 €	-291.270,00 €	747.567,11 €
ESPIGOLERA 3	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €	0,00 €	594.900,00 €
SOLAR LA SALUT	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €	0,00 €	42.000,00 €
CADENES 6-8 LOCALS	693.442,37 €	2.349.496,68 €	3.042.939,05 €	-581.938,43 €	2.461.000,62 €
APARCAMENTS CADENES	79.408,27 €	55.795,40 €	135.203,67 €	-3.201,41 €	132.002,26 €
MAS LLUÍ 2 LLOGUERS OPCIÓ COMPRA PISOS	28.006,83 €	22.100,25 €	50.107,08 €	-37.666,19 €	12.440,89 €
LOCALS ROSA LUXEMBURG	158.377,46 €	141.474,20 €	299.851,66 €	-1.263,41 €	298.588,25 €
APARCAMENTS LLUIRE MAS LLUÍ 2	34.075,33 €	457.313,95 €	491.389,28 €	-93.921,02 €	397.468,26 €
APARCAMENTS BASSES ST PERE	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €	0,00 €	1.243.100,00 €
LOCALS OFICINES CONTITUCIO 2	632.879,37 €	2.723.288,17 €	3.356.167,54 €	-547.263,98 €	2.808.903,56 €
APARCAMENTS CONSTITUCIO 2	5.573,43 €	48.272,26 €	53.845,69 €	-9.007,16 €	44.838,53 €
TRASTER CONSTITUCIO 2	1.629,10 €	14.103,51 €	15.732,61 €	-2.632,65 €	13.099,96 €
COMTE VILARDAGA 172	505.701,07 €	2.546.299,57 €	3.052.000,64 €	-4.244,43 €	3.047.756,21 €
<b>TOTALS</b>	<b>6.959.401,34 €</b>	<b>16.354.570,42 €</b>	<b>23.313.971,76 €</b>	<b>-4.387.725,67 €</b>	<b>18.926.246,09 €</b>

A la nota 4.2.2 es detallen els coeficients d'amortització utilitzats per grups d'elements. De les inversions immobiliàries al tancament de l'exercici 2020 cap element es troba totalment amortitzat.

### 7.1. ARRENDAMENTS OPERATIUS.

La Companyia a 31/12/2021 és arrendadora de 20 pisos al carrer Cadenes, 6-8, de 15 pisos destinats a persones amb risc d'exclusió social, 84 habitatges per a gent gran amb serveis; 20 habitatges nous del Carrer Comte de Vilardaga 172; així com de varis locals i oficines que es relacionen a continuació.

El detall dels cobraments futurs mínims i dels acords més significatius de l'arrendament es detalla a continuació:

PARC D'HABITATGES SOCIALS								
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	LLOGUER MENSUAL 2021	LLOGUER MENSUAL 2022	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2022-26	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2027
1	BALMES	38	Bx 2a	58,40	381,27 €	381,27 €	28.192,78 €	4.856,72 €
2	CAMP ROIG	6	1r 1a	69,00	450,47 €	450,47 €	33.309,96 €	5.738,25 €
3	CAMP ROIG	6	1r 2a	72,20	471,37 €	471,37 €	34.854,77 €	6.004,37 €
4	FONT	19	1r 2a	66,87	448,43 €	448,43 €	33.158,79 €	5.712,21 €
5	ROQUETES	1	1r 2a	55,26	360,77 €	360,77 €	26.676,93 €	4.595,59 €
6	ROQUETES	12	2n 4a	61,84	403,73 €	403,73 €	29.853,45 €	5.142,80 €
7	ROQUETES	26	2n 3a	59,10	385,84 €	385,84 €	28.530,70 €	4.914,94 €
8	ROQUETES	28	Entr. 1a	66,67	360,77 €	360,77 €	26.676,84 €	4.595,58 €
9	ROQUETES	28	Entr. 3a	60,78	396,81 €	396,81 €	29.341,73 €	5.054,65 €
10	CTRA. REIAL	4	2n 1a	59,15	386,17 €	386,17 €	28.554,84 €	4.919,10 €
11	CTRA. REIAL	4	2n 2a	65,05	419,65 €	419,65 €	31.030,68 €	5.345,60 €
12	CTRA. REIAL	104	5è 2a,	44,58	291,05 €	291,05 €	21.521,13 €	3.707,41 €
13	NORD	61	2n 6a	59,00	385,19 €	385,19 €	28.482,43 €	4.906,62 €
14	CAROLINA CATASÚS	8	Bx 2a	63,28	526,22 €	526,22 €	38.910,91 €	6.703,12 €
15	ROSA LUXEMBURG	14	2n 2a	75,44	594,18 €	594,18 €	43.936,15 €	7.568,81 €
<b>TOTAL</b>				<b>936,62</b>	<b>6.261,91 €</b>	<b>6.261,91 €</b>	<b>463.032,09 €</b>	<b>79.765,77 €</b>

HABITATGES HPO EN RÈGIM DE LLOGUER CARRER CADENES, 6-8									
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	DURADA CONTR.	LLOGUER MENSUAL 2021	LLOGUER MENSUAL 2022	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2022-26	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2027
1	CADENES	6	1er-1a	75,91	10	623,28 €	623,28 €	38.534,03 €	7.939,54 €
2	CADENES	6	1er-2a	90,00	10	731,22 €	731,22 €	45.207,07 €	9.314,46 €
3	CADENES	6	2n-1a	75,91	10	634,15 €	634,15 €	39.205,80 €	8.077,96 €
4	CADENES	6	2n-2a	90,00	10	716,09 €	716,09 €	44.271,64 €	9.121,72 €
5	CADENES	6	3r-1a	75,91	10	639,11 €	639,11 €	39.512,22 €	8.141,09 €
6	CADENES	6	3r-2a	90,00	10	714,42 €	714,42 €	44.168,64 €	9.100,50 €
7	CADENES	6	4t-1a	75,91	10	637,43 €	637,43 €	39.408,57 €	8.119,73 €
8	CADENES	6	4t-2a	90,00	10	712,99 €	712,99 €	44.079,89 €	9.082,21 €
9	CADENES	6	5e-1a	75,91	10	637,43 €	637,43 €	39.408,57 €	8.119,73 €
10	CADENES	6	5e-2a	90,00	10	733,68 €	733,68 €	45.359,30 €	9.345,82 €
11	CADENES	8	1er-1a	69,93	10	605,25 €	605,25 €	37.419,16 €	7.709,84 €
12	CADENES	8	1er-2a	60,34	10	533,52 €	533,52 €	32.984,29 €	6.796,08 €
13	CADENES	8	2n-1a	69,93	10	605,36 €	605,36 €	37.425,64 €	7.711,17 €
14	CADENES	8	2n-2a	60,34	10	540,17 €	540,17 €	33.395,64 €	6.880,83 €
15	CADENES	8	3r-1a	69,93	10	589,77 €	589,77 €	36.462,35 €	7.512,70 €
16	CADENES	8	3r-2a	60,34	10	529,97 €	529,97 €	32.764,68 €	6.750,83 €
17	CADENES	8	4t-1a	69,93	10	605,30 €	605,30 €	37.422,40 €	7.710,50 €
18	CADENES	8	4t-2a	60,34	10	404,65 €	404,65 €	25.016,93 €	5.154,48 €
19	CADENES	8	5e-1a	69,93	10	571,63 €	571,63 €	35.340,56 €	7.281,56 €
20	CADENES	8	5e-2a	60,34	10	540,37 €	540,37 €	33.407,95 €	6.883,37 €
<b>TOTAL</b>				<b>1480,90</b>		<b>12.305,79 €</b>	<b>12.305,79 €</b>	<b>760.795,32 €</b>	<b>156.754,12 €</b>

OFICINES I LOCALS EN LLOGUER									
REF.	CARRER	Nº	PIS	SUPERFICIE ÚTIL	DURADA CONTR. (MESOS)	LLOGUER MENSUAL 2021	LLOGUER MENSUAL 2022	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2022-26	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2027
1	CONSTITUCIÓ	2	3r-1a	179,15	60	1.087,37 €	1.087,37 €	66.955,53 €	13.714,04 €
2	CONSTITUCIÓ	2	3r-2a	110,10	36	2.074,68 €	2.074,68 €	127.749,55 €	26.166,06 €
3	CONSTITUCIÓ	2	3r-3a	158,40	36	628,69 €	628,69 €	38.711,98 €	7.929,11 €
4	CONSTITUCIÓ	2	2n-1a	70,20	36	1.319,85 €	1.319,85 €	79.507,76 €	16.156,55 €
5	CONSTITUCIÓ	2	2n-2a	188,55	60	1.229,67 €	1.229,67 €	75.717,71 €	15.508,74 €
6	CONSTITUCIÓ	2	2n-3a	158,40	60	852,36 €	852,36 €	52.484,94 €	10.750,13 €
7	CONSTITUCIÓ	2	2n-4a	120,80	60	1.391,36 €	1.391,36 €	85.674,08 €	17.548,03 €
8	CONSTITUCIÓ	2	2n-5a	185,45	60	563,56 €	563,56 €	34.701,59 €	7.107,69 €
9	CONSTITUCIÓ	2	1r-3a	158,40	36	159,16 €	159,16 €	9.800,38 €	2.007,35 €
10	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-1	22,82	36	129,28 €	129,28 €	7.960,50 €	1.630,49 €
11	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-2	19,10	36	144,20 €	144,20 €	8.879,21 €	1.818,67 €
12	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-3	21,70	36	130,19 €	130,19 €	8.016,54 €	1.641,97 €
13	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-4	19,40	36	145,80 €	145,80 €	8.977,73 €	1.838,85 €
14	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-5	21,75	36	209,15 €	209,15 €	12.878,55 €	2.637,83 €
15	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-6	31,25	36	147,74 €	147,74 €	9.097,19 €	1.863,31 €
16	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-7	22,07	36	110,56 €	110,56 €	6.807,81 €	1.394,40 €
17	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-8	21,75	36	107,79 €	107,79 €	6.637,24 €	1.359,46 €
18	CONSTITUCIÓ	2	1r-4-10	20,20	36	3.216,12 €	3.216,12 €	198.035,05 €	40.562,15 €
19	CONSTITUCIÓ	2	Bx-1a	135,05	180	846,53 €	846,53 €	51.939,60 €	10.634,28 €
20	CONSTITUCIÓ	2	Bx-2a	261,30	180	500,00 €	500,00 €	39.564,88 €	8.100,64 €
21	CONSTITUCIÓ	2	Bx-3a	111,95	180	80,00 €	80,00 €	39.564,88 €	8.100,64 €
22	ROSA LUXEMBURG	14	local 3	111,95					
23	TRASTER CONSTITUCIÓ	2	13	111,95					
<b>TOTAL</b>				<b>2221,69</b>		<b>15.074,07 €</b>	<b>15.224,07 €</b>	<b>969.662,72 €</b>	<b>198.470,37 €</b>

HABITATGES DE LLOGUER AMB SERVEIS CARRER ÀNGEL GUIMERÀ, 1									
REF.	EDIFICI	Nº HABITATGES	SUPERFICIE MITJANA ÚTIL	DURADA CONTR. (MESOS)	MITJANA LLOGUER MENSUAL	LLOGUER MENSUAL 2021	LLOGUER MENSUAL 2022	PRESISIONS INGRESSOS LLOGUER 2022-26	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2027
1	EDIFICI A (HPO)	26	34,30	10	315,55 €	8.204,24 €	8.186,28 €	507.220,35 €	104.907,58 €
2	EDIFICI B (LLIURE)	23	41,27	10	453,02 €	10.419,46 €	10.523,66 €	644.174,82 €	132.725,65 €
3	EDIFICI C (HPO)	16	41,87	10	379,61 €	6.073,79 €	6.134,53 €	375.507,26 €	77.369,44 €
4	EDIFICI D (HPO)	19	44,56	10	490,70 €	9.323,26 €	9.411,49 €	576.401,85 €	118.761,93 €
<b>TOTAL</b>		<b>84</b>	<b>162,01</b>		<b>1.638,88 €</b>	<b>34.020,75 €</b>	<b>34.360,96 €</b>	<b>2.103.305,27 €</b>	<b>433.364,60 €</b>

HABITATGES HPO EN RÈGIM DE LLOGUER COMTE VILADAGA, 172									
REF.	CARRER	PLANTA	PORTA	SUPERFICIE ÚTL	LLOGUER MENSUAL 2021	LLOGUER MENSUAL 2022	PREVISIONS INGRESSOS LLOGUER 2022-26	PREVISIONS INGRESOS LLOGUER 2027	
1	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	Bx	1a	67,46	606,91 €	612,98 €	37.521,96 €	7.731,02 €	
2	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	Bx	2a	55,05	512,40 €	517,52 €	31.678,71 €	6.527,08 €	
3	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	Bx	3a	47,01	444,84 €	449,28 €	27.501,62 €	5.666,43 €	
4	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	Bx	4a	55,26	513,14 €	518,27 €	31.724,58 €	6.536,53 €	
5	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	Bx	5a	67,97	599,70 €	605,70 €	37.076,21 €	7.639,17 €	
6	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	1r	1a	67,39	598,79 €	604,78 €	37.019,95 €	7.627,58 €	
7	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	1r	2a	55,06	486,11 €	490,97 €	30.053,23 €	6.192,16 €	
8	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	1r	3a	46,93	422,24 €	426,46 €	26.104,64 €	5.378,60 €	
9	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	1r	4a	55,21	486,98 €	491,85 €	30.106,89 €	6.203,22 €	
10	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	1r	5a	68,09	595,03 €	600,98 €	36.787,12 €	7.579,61 €	
11	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	2n	1a	67,39	579,14 €	584,93 €	35.804,73 €	7.377,20 €	
12	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	2n	2a	55,06	485,73 €	490,59 €	30.029,86 €	6.187,35 €	
13	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	2n	3a	46,93	446,43 €	450,90 €	27.600,29 €	5.686,76 €	
14	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	2n	4a	55,21	509,15 €	514,24 €	31.477,91 €	6.485,70 €	
15	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	2n	5a	68,09	596,37 €	602,34 €	36.870,21 €	7.596,73 €	
16	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	3r	1a	67,39	582,12 €	587,94 €	35.989,09 €	7.415,19 €	
17	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	3r	2a	55,06	492,83 €	497,76 €	30.468,69 €	6.277,76 €	
18	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	3r	3a	46,93	438,41 €	442,79 €	27.104,34 €	5.584,57 €	
19	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	3r	4a	55,21	492,65 €	497,57 €	30.457,44 €	6.275,44 €	
20	Passeig COMTE DE VILADAGA 172	3r	5a	68,09	599,65 €	605,64 €	37.072,75 €	7.638,46 €	
<b>TOTAL</b>				<b>1170,79</b>	<b>10.488,62 €</b>	<b>10.593,50 €</b>	<b>648.450,21 €</b>	<b>133.606,55 €</b>	

## 8. ACTIUS FINANCERS

INVERSIONS FINANCERES				
Inversions Financeres	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.2021
A llarg termini	69.760,81 €	5.093,22 €		74.854,03 €
<b>Total inversions financeres a llarg termini (a)</b>	<b>69.760,81 €</b>	<b>5.093,22 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>74.854,03 €</b>
A curt termini i altres crèdits	382.727,78 €	107.627,74 €		490.355,52 €
A curt termini empresa vinculada (Ajuntament)	113.627,74 €	-113.627,74 €		
<b>Total inversions financeres a curt termini (b)</b>	<b>496.355,52 €</b>	<b>-6.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>490.355,52 €</b>
	0,00 €			
<b>TOTAL INVERSIONS FINANCERES</b>	<b>566.116,33 €</b>	<b>-906,78 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>565.209,55 €</b>
	0,00 €			
<b>DEUTORS COMERCIALS</b>	<b>1.628.287,72 €</b>	<b>-962.697,31 €</b>		<b>665.590,41 €</b>
INVERSIONS FINANCERES				
Inversions Financeres	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Saldo a 31.12.2020
A llarg Termini	71.430,28 €	1.445,28 €	-3.114,75 €	69.760,81 €
<b>Total inversions financeres a llarg termini (a)</b>	<b>71.430,28 €</b>	<b>1.445,28 €</b>	<b>-3.114,75 €</b>	<b>69.760,81 €</b>
A curt termini i altres crèdits	369.453,04 €	21.632,82 €	-8.358,08 €	382.727,78 €
A curt termini empresa vinculada (Ajuntament)	295.000,00 €	5.627,74 €	-187.000,00 €	113.627,74 €
<b>Total inversions financeres a curt termini (b)</b>	<b>664.453,04 €</b>	<b>27.260,56 €</b>	<b>-195.358,08 €</b>	<b>496.355,52 €</b>
	0,00 €			
<b>TOTAL INVERSIONS FINANCERES</b>	<b>735.883,32 €</b>	<b>28.705,84 €</b>	<b>-198.472,83 €</b>	<b>566.116,33 €</b>
	0,00 €			
<b>DEUTORS COMERCIALS</b>	<b>646.919,38 €</b>			<b>1.628.287,72 €</b>

Al exercici 2021, els saldos finals corresponen:

- (a.) Correspon als dipòsits a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i a l'Institut Català del Sòl (servei de fiances) de fiances rebudes pel lloguer

de diversos pisos i pels lloguers de places d'aparcament de l'immobilitzat. En contrapartida, al passiu del balanç hi figuren les pertinents fiances rebudes dels llogaters.

- (b.) La composició d'aquest saldo deutor a data de tancament la conformen bàsicament provisions de fons al Ajuntament per garanties d'obres en curs de la finca Teresa Claramunt 1 i Comte Vilardaga 172 i pagament a comptes de tercers ( Pont Reixat)

Durant el exercici 2020 la magnitud i naturalesa dels saldos finals ha variat i s'expliquen de la següent manera:

- (a.) Correspon als dipòsits a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona i a l'Institut Català del Sòl (servei de fiances) de fiances rebudes pel lloguer de diversos pisos i pels lloguers de places d'aparcament de l'immobilitzat. En contrapartida, al passiu del balanç hi figuren les pertinents fiances rebudes dels llogaters. Al ésser un organisme públic, la valoració correspon només al valor raonable.
- (c.) La composició d'aquest saldo deutor a data de tancament la conformen bàsicament provisions de fons al Ajuntament per garanties d'obres en curs de la finca Teresa Claramunt 1 i Comte Vilardaga 172 i pagament a comptes de tercers ( Pont Reixat)

## 9. PASSIUS FINANCERS

Classificació per venciments. Las classificacions per venciment dels passius financers de la Societat, dels imports amb venciment en cadascú dels següents anys al tancament de l'exercici i fins el seu últim venciment, es detallen en els següents quadres:

Per l'exercici 2021:

DEUTES A CURT 2021							
DEUTES	Venciments en anys						Total
	1	2	3	4	5	Més de 5	
Deudas	769.874,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	769.874,17 €
Deudas con entidades de crédito	440.260,08 €			0,00 €			440.260,08 €
Otros pasivos financieros	329.614,09 €			0,00 €			329.614,09 €
Deudas con empresas grupo y asociadas	96,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	96,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.329.867,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.329.867,67 €
Proveedores	0,00 €						0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00 €						0,00 €
Acreedores varios	1.319.939,45 €						1.319.939,45 €
Personal	3.927,97 €						3.927,97 €
Anticipos de clientes	6.000,25 €						6.000,25 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.099.837,84 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.099.837,84 €</b>

Per l'exercici 2020:

DEUTES A CURT 2020						
DEUTES	Venciments en anys					
	1	2	3	4	5	Més de 5
						Total
Deudas	1.572.074,45 €	0,00 €	0,00 €	6.103.481,36 €	0,00 €	7.675.555,81 €
Deudas con entidades de crédito	225.802,06 €			5.986.197,66 €		6.211.999,72 €
Otros pasivos financieros	1.346.272,39 €			117.283,70 €		1.463.556,09 €
Deudas con empresas grupo y asociadas	482.343,75 €	0,00 €	0,00 €	2.267.100,00 €	0,00 €	2.749.443,75 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.760.731,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.760.731,94 €
Proveedores	45.883,18 €					45.883,18 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00 €					0,00 €
Acreedores varios	1.285.010,09 €					1.285.010,09 €
Personal	12.178,73 €					12.178,73 €
Anticipos de clientes	1.417.659,94 €					1.417.659,94 €
<b>TOTAL</b>	<b>4.815.150,14 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>8.370.581,36 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>13.185.731,50 €</b>

## 10. EXISTÈNCIES

Els moviments d'aquest compte durant l'exercici 2021 i 2020 han estat els següents:

EXISTÈNCIES 2021					
	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspasos i reclassificacions	Saldo a 31.12.2021
Terrenys	1.453.854,43 €		-70.598,03 €	-1.383.256,40 €	0,00 €
Obra en curs	4.478.976,31 €			-4.478.976,31 €	0,00 €
Pisos, locals i aparcaments a la venda	858.222,52 €	4.491.158,26 €	-4.139.695,24 €	857.861,86 €	351.823,68 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.791.053,26 €</b>	<b>4.491.158,26 €</b>	<b>-4.210.293,27 €</b>	<b>-6.720.094,57 €</b>	<b>351.823,68 €</b>

EXISTÈNCIES 2020					
	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspasos i reclassificacions	Saldo a 31.12.2020
Terrenys	1.548.487,24 €	0,00 €	-195.674,48 €	101.041,67 €	1.453.854,43 €
Obra en curs	2.391.315,60 €	2.624.780,73 €	0,00 €	537.120,02 €	4.478.976,31 €
Pisos, locals i aparcaments a la venda	564.697,43 €	3.680,00 €	-499.716,18 €	789.200,61 €	858.222,52 €
<b>TOTAL</b>	<b>4.504.500,27 €</b>	<b>2.628.460,73 €</b>	<b>-695.390,66 €</b>	<b>353.122,26 €</b>	<b>6.791.053,26 €</b>

El desglossament a 31 de desembre de 2021 i 2020 d'aquest epígraf és el següent:

2021	Cost del Solar	Obra en Curs	Obra acabada	Total
Mas Lluí 9 (9u)	66.022,51 €		285.440,51 €	351.463,02 €
<b>TOTAL</b>	<b>66.022,51 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>285.440,51 €</b>	<b>351.463,02 €</b>

2020	Cost del Solar	Obra en Curs	Obra acabada	Total
Aparcament Basses de Sant Pere	11.727,75 €			11.727,75 €
La Bonaigua				0,00 €
Pont Reixat				0,00 €
Mas Lluí 2	24.576,72 €		204.986,33 €	229.563,05 €
Mas Lluí 9 (9u)	1.254.427,70 €	4.478.976,32 €		5.733.404,02 €
Mas Lluí 5 (13,90% 5e)	14.640,29 €			14.640,29 €
Mas Lluí 5 (86,10% 5e)	62.262,50 €			62.262,50 €
Mas Lluí 5 (5t)	0,00 €			0,00 €
Mas Lluí 5 (5d+5j)	0,00 €			0,00 €
Compte Vilardaga	44.996,27 €		216.449,89 €	261.446,16 €
Aparcam. Lliures Cadenes	41.223,20 €		39.722,78 €	80.945,98 €
Pk Illa Walden RL				0,00 €
Aparcam. Bases de Sant Pere			394.596,59 €	394.596,59 €
Pl Can Candeler			2.466,93 €	2.466,93 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.453.854,43 €</b>	<b>4.478.976,32 €</b>	<b>858.222,52 €</b>	<b>6.791.053,27 €</b>

(a.) **Cost de l Solar:**

En aquesta partida s'imputen els **terrenys i finques adquirides** per dur a terme les promocions en curs, que es donen de baixa un cop s'acaba la promoció. El seu moviment ha estat el següent:

COST DEL SOLAR					
	Saldo a 31.12.2020	Altes	Baixes	Traspassos i reclassificacions	Saldo a 31.12.2021
Mas Lluí 2 88, Finca 9U	66.022,51 €				66.022,51 €
<b>TOTAL</b>	<b>66.022,51 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>66.022,51 €</b>

COST DEL SOLAR					
	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos i reclassificacions	Saldo a 31.12.2020
Aparcament Basses de Sant Pere	11.110,50 €			617,25 €	11.727,75 €
Mas Klui 2 (1 pis i 2 aparcaments)	57.284,99 €		-42.846,43 €	55.134,43 €	69.572,99 €
Mas Lluí 2 88, Finca 9U	1.254.421,70 €		-118.616,29 €	28.420,33 €	1.164.225,74 €
Mas Lluí 5 (86,10% SE)	115.025,94 €		36.028,18 €		151.054,12 €
Mas Lluí 5 (13,90% SE)	13.127,40 €		2.923,24 €		16.050,64 €
Mas Lluí 5 (5t)	0,00 €				0,00 €
Mas Lluí 5 (5d+5j)	40.489,34 €		-40.489,34 €		0,00 €
Aparcam. Lliures Cadenes	57.027,37 €		-32.673,84 €	16.869,66 €	41.223,19 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.548.487,24 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-195.674,48 €</b>	<b>101.041,67 €</b>	<b>1.453.854,43 €</b>

**Aparcament Basses de Sant Pere**

Amb data 13 d'octubre del 2005 l'Ajuntament de Sant Just Desvern, va aportar a la societat la finca ubicada al subsol del carrer Parlament Català, valorada en 84.377,03 euros, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística signat per ambdues parts.

El saldo de 11.727,75 euros correspon a la part del solar imputable al aparcaments no llogats i pendents de vendre a 31/12/2020.

Es reclassifica, estaven comptabilitzats com actius. El compte es deixa a 0€

**Pont Reixat – Polígon III-**

En data 2 de maig de 2006, es va dictar un Decret d'Alcaldia, mitjançant el qual s'iniciava l'execució urbanística del Polígon III del Pont Reixat en la seva modalitat d'actuació per expropiació, la qual es portaria a terme per taxació conjunta. I es declarava a Promocions municipals Santjustenques SA, (PROMUNSA) beneficiària de l'expropiació dels terrenys inclosos dins el Polígon III, al mateix temps que se li requeria presentar davant l'Ajuntament el corresponen Projecte d'expropiació.

- La propietat de les Sres. Maria Isart Vila i Carme Margalef Pena, finca registral 97 del Polígon III del Pont Reixat, es va adquirir en data 2 d'abril de 2007, mitjançant acta d'expropiació per mutu acord, per valor de 262.811,38 €

A 31 de desembre de 2014 la situació d'aquest procediment és la següent:

- La propietat de Laviñeta S.L., finca registral 361 del Polígon III del Pont Reixat, situada al C. Sant Sebastià, 4 de Sant Just Desvern, es va adquirir en data 23 de desembre de 2013, mitjançant acta d'expropiació per mutu acord, per valor de 1.800.000 €. En data 19 de novembre de 2014 es va inscriure la titularitat de la finca a nom de Promocions Municipals Santjustenques al Registre de la Propietat, tom 2247, llibre 138, full 189, finca registral 361 de Sant Just Desvern.
- Pel que fa a la propietat del Sr. Rubèn Garcia Mirabent en data 17 de setembre de 2014, l'Ajuntament de Sant Just Desvern va dictar Decret per la revocació de la declaració a la societat com a beneficiària de l'expropiació dels terrenys del Pont Reixat”.

Per tal de finançar l'operació l'Ajuntament de Sant Just Desvern ja va aportar durant els exercicis 2012 i 2013 subvencions de 1.163.758,14€ i 735.564,52 €, per tal de fer front als pagaments de les expropiacions dels terrenys inclosos en el Polígon III del Pont Reixat.

Al 2013 es va realitzar el pagament i la Societat va registrar al seu balanç un actiu pendent rebre (bestreta proveïdor). Al 2014, ja formalitzada la inscripció en el registre de la Propietat es va traspasar a existències de terrenys per a la promoció futura.

Per Decret d'Alcaldia de data 20 de juliol de 2016, l'Ajuntament de Sant Just accepta la cessió i en conseqüència adquirir la finca 5 de la relació de bens i drets afectats pel projecte de taxació conjunta del Polígon III del Pont Reixat, ubicada al carrer Sant Sebastià, 10 .

L'Ajuntament de Sant Just Desvern autoritzà i disposar el pagament a favor de PROMUNSA per un import de 262.811,38 € corresponent al justí preu pagat per la finca, així com 73.888,96 € corresponents a les despeses per la redacció del projecte de taxació conjunta.

A l'exercici del 2019 ha estat efectiu el traspàs a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, de la finca expropiada del carrer Sant Sebastià, 4 (Polígon 3 del Pont Reixat). Registral número 361 ( antigament LAVIÑETA).

Es reclassifica, estaven comptabilitzats com actius. El compte es deixa a 0€

### **Mas Iluí – Illa 2-**

Per acord de Ple de data 31 de gener de 2008, l'Ajuntament va acordar l'aportació a PROMUNSA de les finques 2a, 2b i 2t del Pla Parcial del sector 8b del Mas Lluí amb la finalitat inicial de construir els següents habitatges :

Finca 2a : 45 habitatges de protecció oficial

Finca 2b : 39 habitatges de protecció oficial

Finca 2t : 14 habitatges de promoció municipal i 10 de protecció oficial

Aquest acord de Ple, es va fer efectiu mitjançant escriptura de la Notaria de Sant Just Desvern, de 11 de febrer de 2008 i número de protocol 145 / 2008.

La valoració d'aquestes finques inicial va ésser de 5.277.885,03euros. La diferència entre aquest import i el que PROMUNSA tenia inicialment com a deute amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern (1.851.915,12 euros) resultava un diferència de 3.425.969,91.- comptabilitzada a l'epígraf "subvencions rebudes" dins del patrimoni net.

Durant 2011 van ésser traspassats al resultat del exercici 2.124.101,34 bruts del efecte fiscal (veure norma valoració 4.14)

Al exercici 2012 han estat traspassats d'una part 285.461,23 € amb origen amb la venda al 2012 del pisos de la promoció Mas llui2 i d'altra, 13.596,06€ . Aquests últims provenen del criteri d'imputació en funció de la vida útil estimada dels pisos no venuts i traspassats al 2012 a inversió immobiliària per haver estat llogats aquest exercici.

Al exercici 2013 van ésser traspassats d'una banda 29.867,85.€ amb origen amb la venda al 2013 del pis de la promoció Mas llui2, i d'altra 27.100,64 euros per reclassificacions €. Aquests últims provenien del criteri d'imputació en funció de la vida útil estimada dels pisos no venuts i traspassats al 2012 i 2013 a inversió immobiliària per haver estat llogats aquells exercicis.

A 31/12/2013 la valoració d'aquests terrenys total era de 1.293.783,63.- €.

El saldo final en existències per a la venda era de 352.759,01.-La resta ( 941.024,62.-) era la valoració del terreny corresponent als pisos que havien estat objecte de lloguers operatius durant 2012 i 2013 .

La baixa del valor del terreny al 2013 en 31.689,418.-€ corresponia al cost de venda del pis venut aquell exercici.

En el període 2014-2018 han estat venuts 6 aparcaments i altes per lloguer de 8 aparcaments.

Al 2019 s'han venut 16 aparcaments. El saldo pendent a 31/12/2019 de 57.284,99 euros corresponia a la part del solar de 2 aparcaments i un pis pendent per a la venda.

Durant l'exercici 2020 s'han venut 3 places de pàrquing i Polígon local. Es reclassifica, estaven comptabilitzats com actius. El compte es deixa a 0€.

### **Mas Lluí – Illa 9-**

La Junta General de la Societat, en sessió de data 18 de febrer de 2008 va aprovar, augmentar el capital social en 2.432.100 euros, mitjançant l'emissió de 48.642 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna.

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 28 de febrer de 2008, va aprovar i subscriure la esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 7 de març de 2008 i núm. de protocol 251 / 2008.

L'ampliació s'ha efectuat mitjançant l'aportació de la finca 9u del sector 8b del Pla Parcial del Mas Lluí, qualificada de residencial unifamiliar.

S'ha registrat a Mas Lluí 9 (8B, 9u) un deteriorament degut a la valoració calculada amb el preu públic del metre quadrat s/Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla al dret a l'habitatge del 2009-2012, ja ha sigut qualificat per a la construcció de pisos de promoció pública.

Aquesta finca va ser aportada per l'Ajuntament de Sant Just Desvern a PROMUNSA mitjançant una ampliació de capital per un valor de taxació de 2.431.000 €. En aquells moments la qualificació urbanística de la finca era de parcel·la destinada a habitatge plurifamiliar adossat.

Amb posterioritat es va aprovar una modificació del Pla Parcial del Mas Lluí, i la mateixa finca passava a ser residencial plurifamiliar de protecció oficial de règim general. Amb aquest canvi urbanístic el nou valor de la finca 9u passa a ser de 1.126.006 €, d'acord amb els criteris de valoració fixats pel Pla de l'Habitatge.

El 27 de novembre de 2014 la Junta General de la societat aprovà aportar la finca 9u al "Programa de suport a les empreses municipals d'habitatge, dins el Pla metropolità de suport als Ajuntaments d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida" aprovat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i

desenvolupat per l'Institut Metropolità de promoció de sòl i gestió patrimonial (IMPSOL). L'acord es formalitzà mitjançant la signatura d'un contracte de data 12 de desembre de 2014, en que es regulen les obligacions recíproques de la futura adquisició de la finca per part de l'IMPSOL a la societat així com la futura venda per part de la societat a l'IMPSOL. El preu d'adquisició de la finca 9u es fixa en 818.742 euros. Segons acord sisè del contracte la societat en qualsevol moment i de forma unilateral podrà desestimar la venda.

Per part de PROMUNSA en data 25/10/2017 es va aprovar el projecte de 38 habitatges de protecció oficial i rescatar la parcel·la 9u del Mas Lluí ( carrer Teresa Claramunt, 1) del Pla de Suport de l'A.M.B. i l'I.M.P.S.O.L.

En data 19/11/2018 el Consell d'Administració acorda adjudicar les obres de construcció dels 38 habitatges a ROGASA Construcciones y Contratas S.A.U.

En data 11 de gener de 2019 es signa una addenda al contracte signat entre l'IMPSOL i PROMUNSA, mitjançant el qual es rescata la parcel·la 9u del pla de suport a les empreses municipals d'habitatge. La venda dels habitatges es preveu efectiva en el segon semestre del 2021.

Durant el 2021 es venen 36 pisos, pàrquings i trasters.

#### **Mas Lluí - Illa 5-**

Per acord de Ple de data 30 d'octubre de 2008, l'Ajuntament va acordar l'aportació a PROMUNSA de les finques 5d, i el 13,90% de la finca 5e del Pla Parcial del sector 8b del Mas Lluí amb la finalitat de construir habitatges protegits d'acord amb l'ordenació urbanística de la zona.

Aquest acord de Ple, es va formalitzar mitjançant escriptura de la Notaria de Sant Just Desvern, de 10 de novembre de 2008 i número de protocol 1139 / 2008.

El Ple Municipal en sessió de 28 d'octubre de 2010, va prendre l'acord de considerar aquesta aportació en concepte d'ampliació de capital.

En aquest interval de temps entre els 2 plens, i degut a la modificació puntual del Pla Parcial del sector Mas Lluí, aquestes finques han passat a ser destinades a habitatges de protecció oficial en règim general.

El nou valor de taxació fixat per l'empresa CATSA es de 2.031.496,- €

PROMUNSA a 31/12/2013 resta pendent d'abonar a l'Ajuntament de Sant Just Desvern el valor de les finques aportades, 2.031.400.- euros

La Junta de Compensació del Polígon únic d'actuació del Pla Parcial del sector 8b Mas Lluí de Sant Just Desvern ha venut a PROMUNSA amb data 27 de juliol de 2009, i núm. de protocol 803 / 2009 de la Notaria de Vicente M. Mestre Soro s'ha adquirit les següents finques :

- El 86,10% de la parcel·la 5e, registral núm. 11806 de valor 792.602,33 euros.
- La finca 5t, registral núm. 11807, de valor 1.270.082,47 euros.
- El 56,67% de la parcel·la 5j ( porció indivisa) registral núm. 11808.

Totes elles formen part de l'Illa 5 del Polígon d'Actuació Únic del Pla Parcial del sector 8B del Mas Lluí de Sant Just Desvern.

La compravenda s'ha realitzat a la Junta de Compensació de l'esmentat Polígon en compliment del conveni urbanístic aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Just Desvern en sessió de 22 de juny de 2004.

El 27 de novembre de 2014 la Junta General de la societat aprovà aportar la finca 5t al "Programa de suport a les empreses municipals d'habitatge, dins el Pla metropolità de suport als Ajuntaments d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida" aprovat per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) i desenvolupat per l'Institut Metropolità de promoció de sòl i gestió patrimonial (IMPSOL). L'acord es formalitzà mitjançant la signatura d'un contracte de data 12 de desembre de 2014, en que es regulen les obligacions recíproques de la futura adquisició de la finca per part de l'IMPSOL a la societat així com la futura venda per part de la societat a l'IMPSOL. El preu d'adquisició de la finca 5t es fixa en 574.889,81 euros. Segons acord sisè del contracte la societat en qualsevol moment i de forma unilateral podrà desestimar la venda.

En data 11 de gener de 2019 es signa una addenda al contracte signat entre l'IMPSOL i PROMUNSA, relatiu al pla de suport a les empreses municipals d'habitatge, mitjançant el qual es procedeix a la venda de la parcel·la 5T a l'IMPSOL.

En data 14 de desembre de 2015, es va aprovar definitivament la Reparcel·lació voluntària i modificativa del text refós del projecte de reparcel·lació del polígon únic d'actuació del pla parcial del sector de Mas Lluí de Sant Just Desvern, segons el qual les finques 5e i 5t inicialment destinades a habitatge plurifamiliar lliure passaven a habitatge plurifamiliar protegit. El canvi de valor de les finques adjudicades, representava una diferència entre el compte de liquidació provisional

de l'any 2007 (-673.498,50€) i el compte de liquidació provisional corresponent a la reparcel·lació de 2015 (632.980,49€), de 1.306.478,99 euros, registrat com a ingressos excepcionals.

En data 12 de juny de 2017, el Consell d'Administració de PROMUNSA, adjudicà a Constructora San José S.A., la construcció de 54 habitatges, aparcaments i trasters al carrer Violeta Parra, 8-12 de Sant Just Desvern ( parcel·la 5d del Mas Lluí).

L'inici de les obres va ser el 25 de juliol de 2017 i es va establir un termini de 18 mesos.

Aquests habitatges estaven qualificats amb protecció oficial de règim general de venda.

La seva venda ha estat realitzada en el últim semestre del any 2019, excepte un habitatge que ha estat venut en el primer trimestre de 2020.

En relació a la parcel·la 5e ( carrer Comte de Vilardaga, 172), la UTE VITRUBIO+Costa+Palau va redactar al 2018 el projecte bàsic i executiu per a la construcció de 25 habitatges amb protecció oficial de règim general, 20 dels quals seran de lloguer i 5 de venda.

En data 14/05/2018, el Consell d'Administració de PROMUNSA, adjudicà a Constructora San José S.A., les obres de construcció de 25 habitatges, dels quals, 5 són destinats a la compravenda i 20 al lloguer.

En l'exercici 2020 s'han venut 2 habitatges. Es reclassifica, estaven comptabilitzats com actius. El compte es deixa a 0€

### **Ctra Reial 118 (Enthone)-C/Cadenes 2-4-6-8**

Per acord de Ple de data 24 d'abril de 2008, l'Ajuntament va acordar l'aportació a PROMUNSA de la finca D, del projecte de reparcel·lació de Carretera Reial, 118 ( antiga fàbrica ENTHONE) amb la finalitat de construir 40 habitatges protegits per a la venda i per al lloguer d'acord amb l'ordenació urbanística de la zona.

Aquest acord de Ple, es va formalitzar mitjançant escriptura de la Notaria de Sant Just Desvern, de 28 de juliol de 2008 i número de protocol 826 / 2008.

L'esmentada finca estava valorada en 1.422.147.-€ i La Societat abonaria a l'Ajuntament de Sant Just Desvern el valor de les finques aportades.

A 31/12/2013 restaven pendents de abonar-li de 401.297.-€.

A 31/12/2014 aquest deute resta a zero.

Els traspassos s'explicaven per la reclassificació a inversió immobiliàries de la part del terreny destinat a 1 pis destinat per la venda inicialment i finalment llogat al 2013. El saldo final el composava la valoració de la part del terreny de 19 pàrquings lliures per a la venda.

Durant el període 2014 -2020 han estat llogats i venuts varis aparcaments.

A 31/12/2020 resten per a la venda 5 aparcaments i resten llogats 11.

Es reclassifica, estaven comptabilitzats com actius. El compte es deixa a 0€

- b) En aquesta partida s'imputen els **costos** que corresponen exclusivament a la **construcció** de cada promoció. El seu moviment al 2019/2018 és el següent:

	Saldo a 31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2020
La Bonaigua	0,00				0,00
Canigó	0,00				0,00
Aparcament Soterrat Camp Roig	0,00				0,00
Mas Llui 5D	0,00				0,00
Mas Llui 5E	372.504,47	164.615,55	0,00	-537.120,02	0,00
Mas Llui 5T	0,00				0,00
Teresa Claramunt 9U	2.018.811,14	2.460.165,18			4.478.976,32
	<b>2.391.315,61</b>	<b>2.624.780,73</b>	<b>0,00</b>	<b>-537.120,02</b>	<b>4.478.976,32</b>

	Saldo a 31.12.2018	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31.12.2019
La Bonaigua	15.030,96		-15.030,96		0,00
Canigó	12.833,05		-12.833,05		0,00
Aparcament Soterrat Camp Roig	135.760,01		-135.760,01		0,00
Mas Llui 5D	4.362.462,24	1.055.382,36		-5.417.844,60	0,00
Mas Llui 5E	91.710,89	280.793,58			372.504,47
Mas Llui 5T	190.797,08		-190.797,08		0,00
Teresa Claramunt 9U	420.699,67	1.598.111,47			2.018.811,14
	<b>5.229.293,90</b>	<b>2.934.287,41</b>	<b>-354.421,10</b>	<b>-5.417.844,60</b>	<b>2.391.315,61</b>

Les altes s'expliquen per la imputació del costos de l'exercici a la promoció d'obra en curs per a la compravenda.

El Traspassos per la reclassificació a obra acabada i venuda de la Promoció al C/ Violeta Parra 8-12.

Les baixes per la compravenda de la parcel·la 5T al I.M.P.O.L i a la regularització de despeses imputades en exercicis anteriors i no materialitzades.

c) **Obra acabada.**

El moviment durant l'exercici **2020** ha estat el següent:

	Saldo a				Saldo a
	31.12.2019	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.2020
Aparcament Basses Sant Pere	205.358,53			11.382,94	216.741,47
Aparcament Illa Walden	14.045,00				14.045,00
Aparcament Can Candeler	2.466,93				2.466,93
Aparcament, Pis i Locals Cadenes, 2-4	53.936,89			-11.468,10	42.468,79
Aparcaments i trasters Mas Lluí 2	11.701,28		-52.902,71	64.341,63	23.140,20
Comte de Vilardaga	0,00	3.680,00	-333.943,33	725.897,50	395.634,17
Pisos i locals Mas Lluí 2	163.725,96				163.725,96
Violeta parra 10 (1pis)	113.462,84		-113.462,84		0,00
	<b>564.697,43</b>	<b>3.680,00</b>	<b>-500.308,88</b>	<b>790.153,97</b>	<b>858.222,52</b>

Aquest import està compost al final del **exercici 2020**:

- 3 Aparcaments Illa Walden ( Sector RII).
- 2 Aparcaments de moto de Can Candeler.
- 19 Aparcaments Basses Sant Pere.
- 5 Aparcaments lliures c/Cadenes 2-4
- 1 Pis c/ Cinta Amigó 3

El moviment durant l'exercici **2019** ha estat el següent:

	Saldo a				Saldo a
	31.12.2018	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.2019
Aparcament Basses Sant Pere	315.454,12		-20.768,29	-89.327,30	205.358,53
Aparcament Illa Walden	14.045,00				14.045,00
Aparcament Can Candeler	2.466,93				2.466,93
Aparcament, Pis i Locals Cadenes, 2-4	128.374,53		-53.653,57	-20.784,07	53.936,89
Aparcaments i trasters Mas Lluí 2	201.797,53		-108.279,06	-81.817,19	11.701,28
Pisos i locals Mas Lluí 2	0,00		-716.603,26	880.329,22	163.725,96
Violeta parra 10 (1pis)	0,00			113.462,84	113.462,84
	<b>662.138,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-899.304,18</b>	<b>801.863,50</b>	<b>564.697,43</b>

Aquest import està compost al final del **exercici 2019**:

- 3 Aparcaments Illa Walden ( Sector RII).
- 2 Aparcaments de moto de Can Candeler.
- 18 Aparcaments Basses Sant Pere.
- 7 Aparcaments lliures c/Cadenes 2-4
- 2 Aparcaments Mas Lluí 2
- 1 Pis c/ Cinta Amigó 3

Les Baixes s'explicaven per la venda de 1 pis al c/ Rosa Luxemburg i 4 pis al C/ Carolina Catasús 4-6-8 ; 16 aparcament al Mas Lluí 2; 1 aparcament a les Basses de Sant Pere i un Local al c/ Cadenes; Així com la venda de 53 habitatges de la promoció de Violeta Parra 8-12.

Els Traspassos s'explicaven per una banda la reclassificació per a la venda des de inversió immobiliària dels 5 pisos i del local que havien estat llogats i ara han estat venuts al 2019 així com des de obra e curs els 53 pisos venuts de la promoció de Violeta Parra 8-12.-D'altre, de la reclassificació a Inversió immobiliària dels aparcaments que estan llogats a 31/12/2019.

## **FONS PROPIS**

### **10.1 CAPITAL SOCIAL**

**PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES, S.A. ( PROMUNSA )** es va constituir 2 de març del 1990, amb un capital social de Pta. 10.000.000,- format per 1000 accions de valor nominal de Pta. 10.000,- cadascuna, totalment subscrietes per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern.

Amb posterioritat s'han realitzat les següents ampliacions i reduccions de capital:

\* Amb data 5 de juliol de 1991 s'amplia el capital de la Societat en Pta. 10.000.000,- mitjançant l'emissió de 1.000 accions nominatives de Pta. 10.000,- de valor nominal cadascuna. Aquesta ampliació queda totalment subscripta i desemborsada per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern com a únic accionista de la Societat.

- \* Pel mateix import i amb les mateixes característiques indicades en el punt anterior, amb data 24 de desembre de 1991 es realitza una nova ampliació de capital.
  
- \* A 24 de desembre de 1992 es procedeix a una nova ampliació de capital per Pta. 163.000.000,-, mitjançant l'emissió i posta en circulació de 16.300 accions de Pta. 10.000,- de valor nominal cadascuna. Aquestes accions queden totalment subscrietes i desemborsades per l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant l'aportació a la Societat de dues parcel·les de terreny ubicades a la localitat de Sant Just Desvern i valorades pel mateix import de l'ampliació.
  
- \* Amb data 14 de juliol de 1994 s'escriptura una ampliació de capital de Pta. 133.570.000,-, mitjançant l'emissió de 13.357 accions que queden totalment subscrietes i desemborsades per part de l'Excm. Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant l'aportació d'unes finques valorades en idèntica quantitat.
  
- \* El 29 de maig de 1995 es protocol·litza mitjançant escriptura pública una reducció de capital per import de Pta. 163.000.000.- amb la finalitat de la devolució d'aportacions a l'accionista únic, és a dir, l'Ajuntament.
  
- \* Amb data 19 de maig de 1999, segons escriptura pública atorgada davant el notari D. Carlos Masiá Martí, es redenomina el capital social a euros, quedant en la xifra de 983.055,7 euros, creant-se una reserva de 19,8 euros (3.294 Pta.), de la qual no es podrà disposar. Posteriorment es va augmentar el capital social en 99.994,3 euros, i es va procedir a una nova divisió del capital, en accions de 50 euros.
  
- \* Amb data 28 d'abril de 2000 es va elevar a públic una ampliació de capital per 1.232.050 euros, ( 204.995.871 Pta. ), en base a una aportació en metàl·lic per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.
  
- \* Amb data 2 de juliol de 2001 es va elevar a públic una ampliació de capital per 1.678.950 euros, en base a una aportació de terrenys ubicats al carrer Angel Guimerà, 1-3 ( antic convent de Monges Dominiques) per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

\* Durant l'exercici amb data 22 de setembre de 2003 es va elevar a públic una reducció de capital de 126.150 euros mitjançant amortització de 2.523 accions, amb la finalitat de devolució parcial d'aportació d'una finca al carrer Àngel Guimerà, 1.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 18 de febrer de 2008 va aprovar, augmentar el capital social en 2.432.100 euros, mitjançant l'emissió de 48.642 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna.

El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 28 de febrer de 2008, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 7 de març de 2008 i núm. de protocol 251 / 2008.

L'ampliació es va efectuar mitjançant l'aportació de la finca 9u del sector 8b del Pla Parcial del Mas Lluí, qualificada de residencial unifamiliar.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 23 de desembre de 2008 va aprovar, una reducció del capital social de 2.432.100 euros, mitjançant l'amortització de 48.642 accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, amb la devolució de l'import esmentat a l'Ajuntament de Sant Just Desvern com a accionista únic.

L'Ajuntament ha formalitzat mitjançant Conveni de 27/02/2014 l'ajornament del deute fins la tramitació i aprovació del Projecte de reparcel·lació econòmica que haurà de presentar la Junta de Compensació del Sector Mas Lluí i a la finalització de la promoció d'habitatges en règim de protecció pública o bé a que es produeixi la venda de la parcel·la per part de la Companyia. A 31/12/2013 Promunsa va registrar interessos de demora exigibles a llarg termini per import de 58.164,28.- euros contra reserves netes d'efecte fiscal. Aquest interessos van ésser abonats per la Societat a data 31/12/2015.

A data de 10 de desembre de 2014, per Decret de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, s'aprovà el pagament per part de la societat de 165.000 euros com a devolució parcial dels 2.432.100 euros.

A 31/12/2019 resta pendent d'abonar al Ajuntament el import pendent ( 2.267.100 euros)

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 23 de desembre de 2008, va aprovar la reducció de capital de PROMUNSA.

Aquesta reducció es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 4 de març de 2009 i núm. de protocol 200 / 2009.

Es va creure convenient reflectir aquesta reducció de capital a l'exercici 2008, atès que la reducció de capital s'ha efectuat dins del període de formulació de comptes. Les despeses originades s'imputaran al 2009.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 30 d'abril de 2009 va aprovar, augmentar el capital social en 1.243.100 euros, mitjançant l' emissió de 24.862 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, numerades del 77.359 al 102.220 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació a PROMUNSA de la finca del Carrer Clos, 1, inscrita al Registre de la propietat d'Esplugues de Llobregat amb el número 11264.

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30 d'abril de 2009, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 22 de maig de 2009 i núm. de protocol 509 / 2009.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 30 d'abril de 2009 va aprovar, augmentar el capital social en 1.882.500 euros, mitjançant l' emissió de 37.650 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, numerades del 102.221 al 139.780 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació a PROMUNSA de les següents finques :

Espigolera, 3 finca núm. 8030, Espigolera, 11 finca núm. 8085, Espigolera, 13 finca núm. 8237 i Espigolera, 19-21 finca núm. 10610.

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30 d'abril de 2009, va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 22 de maig de 2009 i núm. de protocol 509 / 2009.

\* Amb data 30 d'octubre de 2008 l'Ajuntament de Sant Just Desvern va aportar, mitjançant un conveni urbanístic, a PROMUNSA les següents finques del Mas Lluí:

Finca 5d

Finca 5e ( 13,90%)

Finca 5j ( zona verda)

Fixant el valor de l'aportació en 2.846.570,41 €.

El Ple Municipal en sessió de 28 d'octubre de 2010, va prendre l'acord de considerar aquesta aportació en concepte d'ampliació de capital.

En aquest interval de temps entre els 2 plens, i degut a la modificació puntual del Pla Parcial del sector Mas Lluí, aquestes finques han passat a ser destinades a habitatges de protecció oficial en règim general.

El nou valor de taxació fixat per l'empresa CATSA es de 2.031.496,-€

La Junta General de la societat en sessió de 28 d'octubre de 2010 va aprovar una ampliació de capital de 2.031.400,-€. mitjançant l'aportació de les finques esmentades.

A la mateixa sessió de Junta, es va aprovar una reducció de capital per valor de 2.031.400 €, executable de la següent manera :

- 944.020 € a l'any 2010

- 1.087.380 € a l'any 2011.

Amb data 31/12/2017 el total import (2.031.496.-) resta pendent d'abonament.

Amb data 10/05/2013 Promunsa sol·licita a l'Ajuntament ajornament del deute.

Amb data 27/06/2013 l'Ajuntament aprova modificació del conveni inicial i concedeix ajornament del deute. Aquest no serà exigible fins a la finalització de la promoció dels habitatges a les parcel·les 5d i 5e. En aquest sentit s'entén com a data d'acabament el moment de l'atorgament de la llicència de primera ocupació d'aquests.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 18/07/17 va aprovar, augmentar el capital social en 400.000 euros, mitjançant l' emissió de 8.000 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, numerades del 139.871 al 147.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària.

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 27/07/17 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 26/09/2017 amb el número de protocol 802/2017.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 26/10/2017 va aprovar, augmentar el capital social en 550.000 euros, mitjançant l'emissió de 11.000 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, numerades del 147.871 al 158.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària.

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30/11/2017 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA. Aquesta ampliació es va formalitzar amb escriptura a la Notaria de Sant Just Desvern en data 16/01/2018 amb el número de protocol 39/2018.

\* La Junta General de la Societat, en sessió de data 07/07/2020 va aprovar augmentar el capital social en 1.700.000 euros, mitjançant l'emissió i posada en circulació de 34.000 noves accions de 50 euros de valor nominal cadascuna, numerades del 158.871 al 192.870 ambdues incloses. Aquesta ampliació de capital s'ha fet mitjançant l'aportació monetària i la finalitat de dotar a la societat de capacitat financera addicional pel normal desenvolupament de les seves activitats.

\* El Ple Municipal de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en sessió de data 30/07/2020 va aprovar i subscriure l'esmentada ampliació de capital de PROMUNSA.

Així doncs, a data 31/12/2020, després de les diverses ampliacions, reduccions i re denominacions a euros, el capital social de la Societat queda xifrat en 9.643.500 euros, format per 192.870 accions nominatives de valor nominal 50 euros cadascuna.

## **10.2 RESERVA LEGAL**

D'acord amb la legislació mercantil vigent la Societat té que dotar un 10% del benefici del exercici a la reserva legal fins que aquesta arribi al menys al 20% del capital social. El saldo d'aquesta reserva podrà utilitzar-se per augmentar el capital social en la part que excedeixi del 10% del capital social ja incrementat. Excepte per

aquesta finalitat, la reserva legal només es podrà destinar a la compensació de pèrdues en el cas de no existir altres reserves disponibles suficients per a tal fi.

## 11. SUBVENCIONS I DONACIONS REBUES DE CAPITAL

El moviment d'aquest epígraf és el següent:

<b>SUBVENCIONS I DONACIONS</b>	
<b>Saldo a 31 de desembre de 2020</b>	<b>2.415.685,48 €</b>
Baixa i ajustos	-1.932.860,96 €
Subvencions rebuts en l'exercici	
Efecte fiscal	
<b>Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net</b>	<b>482.824,52 €</b>
Tranferència al compte de Pèrdues i Guanyos	
Despesa financera subvencionada	
Efecte fiscal	
<b>Total transferències netes al Compte de Pèrdues i Guanyos</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Saldo al 31 de desembre de 2021</b>	<b>482.824,52 €</b>
(*) saldo re expressat	
<b>Saldo a 31 de desembre de 2019 (*)</b>	<b>2.591.135,27 €</b>
Baixa i ajustos	9.508,08 €
Subvencions rebuts en l'exercici	
Efecte fiscal	
<b>Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net</b>	<b>2.600.643,35 €</b>
Tranferència al compte de Pèrdues i Guanyos	-209.358,73 €
Despesa financera subvencionada	
Efecte fiscal	24.400,86 €
<b>Total transferències netes al Compte de Pèrdues i Guanyos</b>	<b>-184.957,87 €</b>
<b>Saldo al 31 de desembre de 2020</b>	<b>2.415.685,48 €</b>
(*) saldo re expressat	

El desglossament i moviment del saldo durant l'exercici tancat a 31/12/2021 ha estat el següent:

Terrenys, construccions i instal·lacions	Saldo brut 31/12/2020	Efecte fiscal 31/12/2020	Saldo net 31/12/2020	Reclassificacions i ajustos	Baixes	Traspasos a Pèrdues i Guanyos	Saldo brut 31/12/2021	Efecte fiscal 31/12/2021	Saldo net 31/12/2021
Fotovoltaïques	0,00 €	0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mas Lluï 2	49.613,84 €	-496,14 €	49.117,70 €		-39.680,99 €	0,00 €	9.436,71 €	-94,37 €	9.342,34 €
Angel Guimerà 1	346.123,98 €	-3.461,24 €	342.662,74 €			0,00 €	342.662,74 €	-3.426,63 €	339.236,11 €
Pont Reixat	0,00 €	0,00 €	0,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comte Vilardaga 172	29.954,25 €	-299,54 €	29.654,71 €			0,00 €	29.654,71 €	-296,55 €	29.358,16 €
Prèstecs subsidiats	2.014.394,27 €	-20.143,94 €	1.994.250,33 €	-1.888.302,90 €			105.947,43 €	-1.059,47 €	104.887,95 €
<b>TOTALS</b>	<b>2.440.086,34 €</b>	<b>-24.400,86 €</b>	<b>2.415.685,48 €</b>	<b>-1.888.302,90 €</b>	<b>-39.680,99 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>487.701,59 €</b>	<b>-4.877,02 €</b>	<b>482.824,57 €</b>

El desglossament i moviment del saldo durant l'exercici tancat a 31/12/2020 ha estat el següent:

Terrenys, construccions i instal·lacions	Saldo brut 31/12/2019	Efecte fiscal 31/12/2019	Saldo net 31/12/2019	Reclassificacions i ajustos	Baixes	Traspasos a Pèrdues i Guanyos	Saldo brut 31/12/2020	Efecte fiscal 31/12/2020	Saldo net 31/12/2020
Fotovoltaïques	15.745,28 €	-3.936,32 €	11.808,96 €	8.781,00 €		-24.526,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mas Lluï 2	124.562,21 €	-1.245,62 €	123.316,59 €			-74.948,37 €	49.613,84 €	-496,14 €	49.117,70 €
Angel Guimerà 1	436.469,39 €	-4.364,69 €	432.104,70 €	-4.862,19 €		-85.483,22 €	346.123,98 €	-3.461,24 €	342.662,74 €
Pont Reixat	0,00 €	0,00 €	0,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comte Vilardaga 172	29.954,25 €	-299,54 €	29.654,71 €			0,00 €	29.954,25 €	-299,54 €	29.654,71 €
Prèstecs subsidiats	2.014.394,27 €	-20.143,95 €	1.994.250,32 €				2.014.394,27 €	-20.143,94 €	1.994.250,33 €
<b>TOTALS</b>	<b>2.621.125,40 €</b>	<b>-25.990,13 €</b>	<b>2.591.135,27 €</b>	<b>3.918,81 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-184.957,87 €</b>	<b>2.440.086,34 €</b>	<b>-24.400,86 €</b>	<b>2.415.685,48 €</b>

Durant 2020, al igual que al 2019, s'han traspassat al resultat del exercici en funció dels lloguers i de les vendes de les promocions per a les que foren atorgades i en funció dels anys de vida útil aplicats a les instal·lacions fotovoltaïques.

Durant 2019, al igual que al 2018, es van traspassar al resultat del exercici en funció dels lloguers i de les vendes de les promocions per a les que foren atorgades i en funció dels anys de vida útil aplicats a les instal·lacions fotovoltaïques.

En l'exercici 2007 la societat va registrar el alta d'una Subvenció de Capital per part del Ministeri de Foment i de la Generalitat que financia la construcció de 20 pisos de lloguer al C/ Comte de Vilardaga 172. A més, la societat va classificar al patrimoni net la part de capital subsidiada del préstecs hipotecaris que es mantenen vius i financen la construcció del pisos llogats amb serveis del c/ Àngel Guimerà 1 i els habitatges llogats al c/ cadenes 6-8.

## 12. SITUACIÓ FISCAL

D'acord amb la legislació vigent, la Societat es considera bonificada en el 99% de l'impost sobre Societats per les seves activitats en que actua com a servei municipalitzat en règim d'empresa privada.

Pel que fa a la resta d'activitats la Societat tributa al tipus impositiu vigent.

La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici i la base imposable de l'exercici 2021 és el següent:

SITUACIÓ FISCAL 2021			
	AUGMENTS	DISMINUCIONS	NET
Benefici abans d'impostos			220.480,66 €
Impost sobre Societats			-55.120,16 €
<b>Total Base Imposable (Resultat Fiscal)</b>			<b>165.360,49 €</b>
Quota íntegra			-55.120,16 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art. 34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"			43.398,70 €

La conciliació entre l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici i la base imposable de l'exercici 2020 va ésser la següent:

SITUACIÓ FISCAL 2020			
	AUGMENTS	DISMINUCIONS	NET
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici			104.721,31 €
Impost sobre Societats			-13.459,45 €
Benefici abans d'impostos			91.261,86 €
Diferències Permanents			
Diferències Temporàries			
- amb origen en exercicis anteriors	59.883,60 €		59.883,60 €
<b>Total Base Imposable (Resultat Fiscal)</b>			<b>151.145,46 €</b>

En quant a la despesa com a Impost sobre societat, s'ha tingut en compte el tipus impositiu del 25%, atès que correspon a la reversió de la llibertat d'amortització de determinats actius de l'extinta societat Proecsa.

La relació entre la despesa per impost de societats i el resultat de l'exercici durant l'exercici 2021 és el següent:

IMPOST SOCIETATS 2021	
	NET
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici abans d'impostos	165.360,49 €
Quota íntegra	-55.120,16 €
Bonificacions per prestació de serveis (Art.34 LIS) "Bonificació S/benefici lloguer i venda VPO 99%"	43.398,70 €
<b>Total despesa per impost sobre benefici</b>	<b>-11.721,46 €</b>

La relació entre la despesa per impost de societats i el resultat de l'exercici durant l'exercici 2020 fou la següent:

IMPOST SOCIETATS 2020	
	NET
Saldo d'ingressos i despeses de l'exercici abans d'impostos	91.261,86 €
Quota líquida	377,86 €
Reversió de diferències temporàries	-14.970,90 €
<b>Total despesa per impost sobre benefici</b>	<b>-14.593,04 €</b>

Segons les disposicions legals vigents, les liquidacions d'impostos no es poden considerar definitives fins que no hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o bé hagi transcorregut el termini de prescripció.

La Societat té oberts a inspecció financera i tributària tots els seus exercicis econòmics no prescrits per a tots els conceptes. Excepte per diferents interpretacions per part de la inspecció financera i tributària, en opinió dels Administradors de la Societat no existeixen contingències d'importos significatius que poguessin derivar-se de la revisió dels anys oberts a inspecció.

Impostos diferits, -2020/2019

El detall dels passius per impost diferit per tipus de passius és el següent:

	<u>2020</u>	<u>2019 (*)</u>
Subvencions per a promocions d'habitatges públics		10.442,23
Subvencions per a instal·lacions fotovoltaiques	0,00	0,00
Llibertat d'amortització d'immobilitzat material	360.147,39	375.117,39
Subvencions Prèstecs HPO Subsidiats	22.784,85	22.625,14
<b>Total passius per impostos diferits</b>	<b>382.932,24</b>	<b>408.184,76</b>
(*) saldos re expressats		

La Societat ha registrat al 2020 un passiu per impost diferit de 382.932,24 euros (408.184,76 € al 31/12/2019) generat per la comptabilització de les subvencions rebudes per l'ajuntament destinades a la promoció d'habitatges públics i a les provinents de l'operació de fusió que corresponent a les subvencions de les instal·lacions fotovoltaiques i la llibertat d'amortització de inversions immobiliàries situades al C/ Constitució 2.

### **13. PROVISIO PER A GRANS RESPONSABILITATS**

Hi ha una demanda de la Comunitat de propietaris contra Promunsa com a promotora de l'edifici situat en C / Rosa Luxemburg núm 14-20, per vicis i defectes constructives en aquest immoble. Aquest procediment es troba en tràmits actualment.

Al seu torn, derivat d'aquest mateix assumpte, Promunsa es troba sotmesa en un procediment ordinari en reclamació a Dragados, SA. En l'actualitat, hi ha un acord de suspensió de l'esmentat procediment per arribar a un acord amb l'entitat. En base a això, la societat ha provisionat un import de 50.000€ el qual s'ha registrat a l'epígraf de provisions a llarg termini per responsabilitat. A estat resolta al 2021.

### **14. PROVISIO PER IMPOSTOS**

La Societat a data de formulació de comptes del exercici 2017 mantenia interposades al·legacions davant el Tribunal Econòmic de Catalunya, TEARC, contra Liquidació de la AEAT corresponent al IVA 2010 i 2011. Per criteri de prudència la Societat va decidir dotar a la provisió.

Am data 19 de gener de 2019 El TEARC falla a favor de la Societat. Per tal motiu es va procedir a 31/12/2018 revertir la esmentada dotació a la provisió de imposta.

Al 2019 la societat ha cobrat dit saldo al seu favor.

### **15. DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT**

**15.1** En relació als deutes a **llarg termini**, la Societat té atorgats diversos préstecs hipotecaris, dels quals a **31/12/2021** ha disposat segons el detall següent:

<b>DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2021</b>				
<b>ENTITAT</b>	<b>PROMOCIÓ</b>	<b>IMPORT CONCEDIT</b>	<b>SALDO PENDENT SUBSIDI A LLARG</b>	<b>SALDO PENDENT A LLARG 31.12.2020</b>
BBVA	Ampliació Fotov. Montseny	156.000,00 €		0,00 €
Bankia	Fotovoltaica Montserrat	215.000,00 €		0,00 €
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall	47.200,00 €		0,00 €
Ibercaja	La Brigada	70.000,00 €		0,00 €
Banc Sabadell	Locals Rosa Luxemburg	60.000,00 €		0,00 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures	1.773.388,70 €		464.287,40 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.	1.605.333,16 €		599.317,37 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.	3.653.843,88 €		149.449,19 €
Caixabank	C. Amigó 3, 10 H.P.O.	2.098.953,83 €		0,00 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg	6.387.010,57 €		91.276,17 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer	2.859.000,00 €		1.894.949,26 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas	3.134.612,20 €		88.277,66 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)	1.315.700,00 €		777.750,56 €
Caixabank	Violeta Parra 8-12	6.730.947,00 €		
Caixabank	Compte Vilardaga 172 compraventa	614.700,00 €		0,00 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer	1.050.000,00 €		995.674,23 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1	5.160.000,00 €		107.109,82 €
Bankinter	Enllumenat II Fase	500.000,00 €		435.557,71 €
		<b>37.431.689,34 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>5.603.649,37 €</b>

15.1 En relació als deutes a llarg termini, la Societat té atorgats diversos préstecs hipotecaris, dels quals a 31/12/20 havia disposat segons el detall següent:

<b>DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2020</b>				
<b>ENTITAT</b>	<b>PROMOCIÓ</b>	<b>IMPORT CONCEDIT</b>	<b>SALDO PENDENT SUBSIDI A LLARG</b>	<b>SALDO PENDENT A LLARG 31.12.2020</b>
BBVA	Ampliació Fotov. Montseny	156.000,00 €		10.941,46 €
Bankia	Fotovoltaica Montserrat	215.000,00 €		0,00 €
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall	47.200,00 €		1.638,34 €
Ibercaja	La Brigada	70.000,00 €		-582,93 €
Banc Sabadell	Locals Rosa Luxemburg	60.000,00 €		0,00 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures	1.773.388,70 €		525.641,42 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.	1.605.333,16 €	-324.993,32 €	402.906,26 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.	3.653.843,88 €		153.929,92 €
Caixabank	C. Amigó 3, 10 H.P.O.	2.098.953,83 €		115.757,02 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg	6.387.010,57 €		96.905,28 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer	2.859.000,00 €	-1.185.558,74 €	933.789,65 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas	3.134.612,20 €		461.690,78 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)	1.315.700,00 €	-499.384,56 €	0,00 €
Caixabank	Violeta Parra 8-12	6.730.947,00 €		0,00 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 compraventa	614.700,00 €		259.585,97 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer	1.050.000,00 €		1.082.805,26 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1	5.160.000,00 €		1.925.178,46 €
		<b>36.931.689,34 €</b>	<b>-2.009.936,62 €</b>	<b>5.970.186,89 €</b>

En garantia de la major part d'aquests préstecs es van constituir diverses hipoteques sobre les edificacions de les promocions d'Habitatges destinades a la venda i al lloguer. La finalitat d'aquests préstecs hipotecaris era el finançament de la construcció de les esmentades obres, així com, en el cas de compravenda la seva subrogació de forma individualitzada als diferents compradors un cop finalitzades.

Les edificacions destinades al lloguer són 84 habitatges al c/ Àngel Guimerà 1i 20 habitatges al c/Cadenes 6-8.

Al 2018 i s'ha havia reclassificat a patrimoni net del efecte fiscal la part corresponent al capital de les quotes subsidiades d'aquests préstecs. Així doncs, el saldo a 31/12/2018 registrava la part efectiva a abonar del capital pendent d'amortitzar així com en la partida 9.Imputació subvencions del compte de pèrdues i guanys es traspassa la part subsidiada dels interessos financers.

Amb data 01/01/2013 es van incorporat efecte de la Fusió 4 Préstecs que financen les Instal·lacions Fotovoltaiques. Es tracten de préstecs la garantia dels quals és la pignoració dels drets de crèdit que es deriven de la signatura de la Cia amb Endesa Distribución.

En 2013 es van formalitzat dos nous préstecs. El primer és tracta d'un préstec mercantil Línies ICO amb el Banc Sabadell per finançar la adquisició i reforma dels Locals de Rosa Luxemburg 14-20 adquirits al desembre 2012.

El segon es tractava d'un préstec mercantil amb el Banc Sabadell per tal de finançar el nou enllumenat públic de Sant Just Desvern Segons Conveni signat amb l'Ajuntament a l'any 2013.Aquest préstec ha estat totalment amortitzat al any 2018.

Amb data 28/06/2017 es va formalitzar un nou Préstec amb garantia hipotecària amb Caixabank. Aquest deute financia la construcció de 54 nous habitatges per a la venda en règim de protecció oficial al C/ Violeta Parra 8-10-12. ( Protocol 571/2017).

A data 31/12/2018 de tots els préstecs amb venciment a llarg termini s'amortitza capital excepte d'aquest últim esmentat (inici amortització de capital al agost 2020.).

Amb data 03/08/2018 es van signar dos nous préstecs amb garantia hipotecària també amb Caixabank. Un financia la construcció de 20 pisos destinats a lloguer al c/ Compte de Vilardaga 172 i l'altre la construcció de 5 pisos per compravenda a la mateixa finca. ( Protocols 784/18 i 783 /18 respectivament). D'aquest préstecs a 31/12/2018 la Societat no havia disposat de capital.

A 31/12/2020 la Societat ha fet disposició neta de 1.550.000,10 €

El 09/01/2019 es signa el nou préstec amb garantia hipotecària amb Caixabank per finançar la futura construcció de 38 habitatges per la compravenda en règim de

protecció oficial c/ Teresa Claramunt 1. A 31/12/2019 la Societat va disposar de 165.000 euros.

A 31/12/2020 la disposició ha estat de 1.760.178,46 €

15.2 Quant als deutes amb entitats de crèdit curt termini, el detall a 31/12/2021 és el següent:

<b>DEUTES A CURT AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2021</b>			
<b>ENTITAT</b>	<b>PROMOCIÓ</b>	<b>SALDO PENDENT SUBSIDI A CURT</b>	<b>SALDO PENDENT A CURT 31.12.2021</b>
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall		1.310,80 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures		60.896,88 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.		74.325,88 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.		4.268,98 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg		5.510,44 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer		109.537,10 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas		4.716,25 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)		63.616,62 €
Caixabank	Compte Vilardaga 172 lloguer		43.566,20 €
Caixabank	Teresa Claramunt 1		8.068,64 €
Bankinter	Enllumenat II Fase		64.442,29 €
		<b>0,00 €</b>	<b>440.260,08 €</b>

15.3 Quant als deutes amb entitats de crèdit curt termini, el detall a 31/12/20 era els següents:

<b>DEUTES A CURT AMB ENTITATS DE CRÈDIT 2020</b>			
<b>ENTITAT</b>	<b>PROMOCIÓ</b>	<b>SALDO PENDENT SUBSIDI A CURT</b>	<b>SALDO PENDENT A CURT 31.12.2020</b>
BBVA	Ampliació Fotov. Montseny		1.978,69 €
Ibercaja	Fotovoltaica C. Civic Maragall		5.833,94 €
Ibercaja	La Brigada		0,00 €
Banc Sabadell	Locals Rosa Luxemburg		254,92 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà Lliures		60.113,00 €
BSCH	Habitatges Angel Guimerà H.P.O.	-33.862,68 €	43.308,50 €
Caixabank	C. Amigó 3,14 H.P.M.M.		5.783,49 €
Caixabank	C. Amigó 3, 10 H.P.O.		6.934,57 €
Caixabank	Mas Lluí 2 H.P.C. Rosa Luxemburg		5.408,91 €
Caixabank	Cadenes 2 lloguer	-71.475,00 €	50.398,32 €
BBVA	Mas Lluí 2 H.P.C. C. Catas		21.325,48 €
BBVA	Angel Guimerà 1 fase II (edifici D)	-32.892,48 €	24.462,24 €
		<b>-138.230,16 €</b>	<b>225.802,06 €</b>

**16. CREDITORS COMERCIALS I ALTRES COMPTES A PAGAR**

El 26/10/2018 l'Ajuntament de Sant Just Desvern subscriu un acord amb la Generalitat i el Ministeri de Foment per tal de rebre a parts iguals finançament per la promoció de 20 habitatges de lloguer al C/ Compte de Vilardaga 172 en el marc del Real Decreto 106/2018 , de 09 de març, per el que es regula el Plan Estatal de la Vivenda 2018-2021. A data 31/12/2020 resta encara per cobrar 193.183,50 euros procedents del Ministeri quan es facin efectius els lloguers dels 20 pisos del C/ Comte Vilaradaga 172. Aquest saldo s'ha fet efectiu a l'any 2021.

El detall de les fiances i dipòsits rebuts a curt termini és el següent

<b>RETENCIONS</b>		
	<b>2021*</b>	<b>2020</b>
<b>Retencions per certificacions d'obra i aval</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.018.479,26 €</b>
Promoció habitatges Violeta Parra, Teresa Claramunt i Comte Vilardaga)		
<b>Dipòsits Aparcament Mil.lenari, Zones Blaves i verdas.</b>	<b>329.614,09 €</b>	<b>327.793,13 €</b>
<b>Ajuntament, IVA 2012</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>329.614,09 €</b>	<b>1.346.272,39 €</b>
* Retencions per certificacions d'obra i aval, reclasificada al compte 4108 per import de (1.130.882,70€)		

El 02/01/2020 la societat cobra el dret a retornar el dret a l'Ajuntament el saldo al seu favor per IVA 2012. Al 2009 Promunsa va fer sol·licitud d'ingressos indeguts i la Hisenda Pública finalment ha donat la raó a Promunsa i al Ajuntament. Aquest saldo s'ha cancel·lat aquest any 2020.

**17. GARANTIES COMPROMESSES AMB TERCERS I ALTRES PASSIUS CONTINGENTS**

A data 31/12/2019 existeixen les següents garanties concretes:

Amb data 28/06/2017 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats per els futurs compradors dels 54 habitatges del c/ Violeta Parra 8-12. Número de contracte 9333-30-0408294-02.

A data 31/12/2017 el import avalat era de 913.793,02 euros.

A 31/12/2018 l'import avalat era de 1.807.279,09.

A 31/12/2019 resten 371.068,64 encara que s'ha venut tota la promoció a manca d'un pis

Amb data 01/04/2019 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats per els futurs compradors dels 5 habitatges del c/ Comte de Vilardaga 172. Número de contracte 9333-30-0426381-55.

A data 31/12/2020 l'import avalat és de 138.593,6 euros

Amb data 03/04/2019 s'obre una línia d'aval amb Caixabank per tal de garantir els lliuraments a compte efectuats per els futurs compradors dels 38 habitatges del c/ Teresa Claramunt 1. Número de contracte 9333-30-0429663-37.

A data 31/12/2020 l'import avalat és de 1.289.527,79 euros

La garantia contreta amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern com avalador en el Préstec núm. 807426181049, per import de 500.000€ destinats a la inversió a la xarxa d'enllumenat públic i semafòrica del municipi, segons concessió d'aval per Decret d'alcaldia de data 13 de juny de 2013 (AEG 2013-26) a 31/2/2018 va restar cancel·lada per l'amortització total del préstec a 31/12/2018.

## **18. INGRESSOS I DESPESES**

18.1. Desglossament de la partida Import net de la xifra de negoci al 2021 (6.727.868,38€)

**18.1.a)** A l'exercici 2021 s'han venut i escriturat les següents finques:

- 3 Vivenda al carrer Compte Vilardaga
- 36 Vivenda al carrer Teresa Claramunt
- 1 Vivenda al carrer Cinta Amigó
- 4 Aparcaments al Mas Lluí 2

<b>XIFRA NEGOCI 2021</b>		<b>6.727.868,38 €</b>
VENDES COMTE VILARDAGA		406.041,28 €
VENDES TERESA CLARAMUNT		4.909.502,28 €
VENDES APARCAMENTS MAS LLUI 2		10.760,87 €
VENDES CINTA AMIGÓ		237.360,24 €
VENDES ROSA LUXEMBURG		25.277,20 €
VENDES ENERGIA FOTOVOLTAICA		67.436,34 €
<b>INGRESSOS OBTINGUTS PER VENDES</b>		<b>5.656.378,21 €</b>
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTA DEL SERVEI PÚBLIC DE MANTENIMENT CORRECTIU I PREVENTIU DE LA XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC I SEMÀFORICA		635.718,35 €
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTE DEL SERVEI D'APARCAMENT, ZONES D'ESTACIONAMENT AMB CONTROL HORARI I APARCAMENT MIL.LENARI		205.340,04 €
SERVEIS CENTRE SOCIAL MIL.LENARI		230.431,78 €
<b>INGRESSOS OBTINGUTS PER SERVEIS</b>		<b>1.071.490,17 €</b>

18.2 Desglossament de la partida Import net de la xifra de negoci al 2020 (1.578.712,93€)

18.2.a) A l'exercici 2020 s'han venut i escripturat les següents finques:

- 3 Pàrquings Mas Lluí 2
- 1 Local al Mas Lluí 2
- 1 Aparcament a les Basses de Sant Pere
- 1 Vivenda al carrer Violeta Parra
- 2 Vivenda al carrer Compte de Vilardaga

<b>XIFRA NEGOCI 2020</b>		<b>1.578.712,93 €</b>
VENDES PISOS, LOCALS I PÀRQUINGS		587.883,12 €
VENDES APARCAMENTS		30.296,52 €
VENDES ENERGIA FOTOVOLTAICA		77.464,52 €
<b>INGRESSOS OBTINGUTS PER VENDES</b>		<b>695.644,16 €</b>
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTA DEL SERVEI PÚBLIC DE MANTENIMENT CORRECTIU I PREVENTIU DE LA XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC I SEMÀFORICA		671.989,83 €
SERVEIS PER LA GESTIÓ DIRECTE DEL SERVEI D'APARCAMENT, ZONES D'ESTACIONAMENT AMB CONTROL HORARI I APARCAMENT MIL.LENARI		211.078,94 €
<b>INGRESSOS OBTINGUTS PER SERVEIS</b>		<b>883.068,77 €</b>

<b>APROVISIONAMENTS</b>		2021	2020
<b>18.2 TOTAL APROVISIONAMENTS</b>		<b>-5.888.570,40 €</b>	<b>-3.368.026,77 €</b>
<b>a) Consumo de mercaderías</b>		<b>-5.141.767,75 €</b>	
	Teresa Claramunt	-1.017,53 €	
	Edificis Mil.lenari	70,55 €	
<b>Variación de existencias de</b>		<b>-5.140.679,67 €</b>	<b>-150.566,23 €</b>
	2 pisos i 2 parquings Comte Vilardaga		-67.230,46 €
	1 local i 1 parking Mas Lluí 2 Rosa Luxemburg		-30.558,37 €
	2 Parquings Mas Lluí 2 Catusus		-12.288,06 €
	1 Pis Violeta Parra . Mas Lluí 5		-40.489,34 €
	3 Pisos , 3 Parquings i 3 Trasters Comte Vilardaga	-395.634,17 €	
	36 Pisos, 44 Parquings i 36 Trasters Teresa Claramunt	-4.700.049,23 €	
	1 Pis, 1 Parking i 1 Traster Cinta Amigò	-44.996,27 €	
<b>b) Consumo materias primas y otras mat. c</b>			<b>-2.648.637,54 €</b>
<b>c) Trabajos realizados por otras empresas</b>		<b>-746.802,65 €</b>	<b>-568.823,00 €</b>
<b>18.3 TREBALLS REALITZATS PER LA EMPRESA PER AL SEU ACTIU</b>		<b>0,00 €</b>	<b>1.250.965,21 €</b>
<b>18.4 VARIACIÓ EXISTÈNCIES OBRA EN CURS I ACABADES</b>		<b>535.379,43 €</b>	<b>1.818.423,53 €</b>
	Mas Lluí 5 - Obra en curs		2.303.562,12 €
	Mas Lluí 2		-37.371,76 €
	Comte Vilardaga		-333.943,33 €
	Violeta Parra - Venda		-113.823,50 €
	Teresa Claramunt - Obra en curs	535.379,43 €	

### **18.5 Desglossament de la partida de despeses de personal**

De l'epígraf de despeses de personal s'ha traspassat a existències part del cost del personal. El moviment durant l'exercici 2021, ha estat el següent:

<b>SOUS I SALARIS</b>	
2021	Import Total Brut
Sous i salaris	366.197,79 €
Indemnitzacions	9.226,06 €
Seguretat social a càrrec empresa	115.301,23 €
Dietes Consellers i Regidors	20.225,00 €
Altres despeses socials	940,66 €
<b>Total despesa personal</b>	<b>511.890,74 €</b>

L'import **brut** abonat als Consellers i Regidors corresponent a dietes meritades al 2021 ha estat de 20.225 euros.

<b>SOUS I SALARIS</b>	
<b>2020</b>	<b>Import Total Brut</b>
Sous i salaris	291.127,20 €
Seguretat social a càrrec empresa	68.492,24 €
Dietes Consellers i Regidors	30.100,00 €
Altres despeses socials	862,50 €
<b>Total despesa personal</b>	<b>390.581,94 €</b>

L'import brut abonat als Consellers i Regidors corresponent a dietes meritades al 2019 ha estat de 25.485 euros.

El número mitjà d'empleats per l'exercici 2021, desglossat per funcions i sexe és:

<b>2021</b>	<b>Dones</b>	<b>Homes</b>	<b>TOTAL</b>
Gerència	0	1	1
Administració	2	0	2
Oficina Tècnica	2	0	2
Personal serveis (Mil·lenari)	1	1	2
Zones Blaves i Pk Mil·lenari	0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

El número mitjà d'empleats per l'exercici 2020, desglossat per funcions i sexe era:

<b>2020</b>	<b>Dones</b>	<b>Homes</b>	<b>TOTAL</b>
Gerència	0	1	1
Administració	2	0	2
Oficina Tècnica	2	0	2
Personal serveis (Mil·lenari)	1	1	2
Zones Blaves i Pk Mil·lenari	0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

**18.5. Desglossament de Altres Ingressos d'exploració del exercici 2021**

2021				
INGRESSOS PER LLOGUER I ALTRES	LLOGUER	SERVEIS	ALTRES	IMPORTS
Oficines Constitució 2	139.781,02 €	4.334,04 €		144.115,06 €
Habitatges i local Àngel Guimera 1	403.172,73 €	10.764,29 €		413.937,02 €
Habitatges Cadenes 6-8	151.465,89 €	523,43 €		151.989,32 €
Habitatges Comte Vilardaga, 172	111.399,13 €	4.136,55 €		115.535,68 €
Locales	28.443,53 €			28.443,53 €
Pisos Exclusió Social	141.815,47 €			141.815,47 €
Aparcaments	40.407,47 €	194,48 €		40.601,95 €
Local 34 Walden 7				0,00 €
Espigolera 3 (Brigada)	233.206,71 €			233.206,71 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.249.691,95 €</b>	<b>19.952,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.269.644,74 €</b>
<b>SUVCIONS EXPLOTACIO (5.b)</b>				<b>6.471,46 €</b>

**18.5. Desglossament de Altres Ingressos d'exploració del exercici 2020**

2020				
INGRESSOS PER LLOGUER I ALTRES	LLOGUER	SERVEIS	ALTRES	IMPORTS
Oficines Constitució 2	155.857,66 €	23.507,27 €	0,00 €	179.364,93 €
Habitatges i local Àngel Guimera 1	250.726,44 €	151.165,75 €	60.079,68 €	401.892,19 €
Habitatges Cadenes 6-8	146.778,04 €	22.789,39 €	0,00 €	169.567,43 €
Aparcament i local Cadenes	3.248,90 €	2.202,78 €	0,00 €	5.451,68 €
Pisos, Pk i local Mas Lluí 2	25.722,50 €	5.318,36 €	0,00 €	31.040,86 €
Pisos Procedents i Conveni Ajuntament	46.601,00 €	30,91 €	0,00 €	46.631,91 €
Aparcament RII i Parlament Català	6.703,92 €	8.125,47 €	0,00 €	14.829,39 €
Local 34 Walden 7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Espigolera 3 (Brigada)	107.294,86 €			107.294,86 €
<b>TOTAL</b>				<b>1.016.152,93 €</b>
<b>SUVCIONS EXPLOTACIO (5.b)</b>				<b>300.125,48 €</b>

Les Subvencions d'Explotació provenen del Ajuntament de Sant Just Desvern i s'expliquen per la formalització de diversos convenis per la promoció de lloguer assequible i social i explotació del lloguer de 85 pisos destinats per la gent major de 65

**18.6. Desglossament de Altres Resultats del exercici 2020**

2021	IMPORT
Ingressos excepcionals	3.516,59 €
Despesa Excepcional	-357.858,79 €
<b>TOTAL ALTRES RESULTATS</b>	<b>-354.342,20 €</b>

Els ingressos corresponen bàsicament a ingressos derivats d'un sinistre a Camp Roig i Bugaderia.

Les despeses corresponent bàsicament a la previsió per la demanda de Praedium per imports de 351.098,90€, sancions AEAT per IRPF període 5 de 2020, per import de 5.293,23€, sanció impost de societats 2016 per import de 159,17€ i recàrrecs dels impostos 2020 per import de 1.307,49€.

**18.6. Desglossament de Altres Resultats del exercici 2020**

2020	IMPORT
Ingressos excepcionals	27.555,38 €
Despesa Excepcional	-51.262,72 €
<b>TOTAL ALTRES RESULTATS</b>	<b>-23.707,34 €</b>

Els ingressos corresponen bàsicament a ingressos derivats d'un sinistre amb un pàrquing de Àngel Guimerà 4.

Les despeses corresponent bàsicament a la previsió explicada de la nota 13

**19.- ALTRA INFORMACIÓ**

Els honoraris d'auditoria per la labor professional exercida a PROMUNSA corresponents a l'exercici 2021 han estat de 4.450 euros (4.450 euros a l'exercici 2020).

**20.- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES**

En l'exercici 2013, es va produir la fusió per absorció per part de la societat PROMUNSA SA (absorbent) de la societat PROECSA (absorbida).

La causa principal de la fusió va estar generada pel context econòmic dels darrers anys en què s'han vist afectats diferents sectors de la societat i entre ells també les dues empreses públiques municipals. Ambdues societats han vist disminuir les seves principals activitats econòmiques, tant en el sector immobiliari, pel que fa a habitatge, terciari, comercial i aparcaments, com en el desenvolupament de planejament urbanístic.

L'objectiu pretès amb aquesta fusió era optimitzar els recursos, simplificar les estructures i reduir les despeses d'ambdues empreses, per tal d'obtenir una millor reestructuració i racionalització de les activitats que venen desenvolupant. Amb aquesta operació s'aconseguia una organització més reduïda i flexible i una reducció de despeses tant de gestió, administratives, laborals, etc.

Constituïa bàsicament l'activitat de la societat absorbida:

- L'alienació, arrendament i altres operacions jurídiques d'immobles d'oficines, aparcaments, locals comercials, naus industrials i terrenys.
- La comercialització d'energia elèctrica fotovoltaica.
- L'impuls de l'oferta de sòl industrial urbanitzat.
- La gestió, construcció i execució de tot tipus d'obres i instal·lacions.
- La gestió i el manteniment d'instal·lacions, equipaments públics i altres serveis municipals per a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, els seus organismes autònoms i les seves societats.

En tractar-se d'una fusió d'una societat íntegrament participada, no ha hagut modificació de les participacions socials ni augment de capital de la societat absorbent. Tots els actius i passius de la societat absorbida PROECSA es van integrar a PROMUNSA en el exercici 2013 segons els valors comptables del Balanç de fusió, subrogant-se la societat absorbent en tots els seus deures i obligacions.

Les Reserves de Fusió generades varen ésser 2.238.006,44.-euros

L'operació de fusió fou aprovada per ambdues societats, en les seves respectives Juntes Generals celebrades el 28 de Novembre de 2013, fixant com a balanços de fusió els tancats en data 30 de setembre de 2013 i establint que a efectes comptables, totes les operacions de PROECSA s'entendrien efectuades per la Societat absorbent PROMUNSA, a partir de l'1 de gener de 2013.

L'acord de fusió fou elevat a públic el dia 29 de gener de 2014 segons protocol número 81, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya Senyor Vicente-Miguel Mestre Soro i inscrit en el Registre mercantil el dia 21 de març de 2014 i publicat al Bolletí Oficial del Registro Mercantil en data 27 de març de 2014.

El desglossament de les operacions vinculades durant l'exercici 2021, ha estat el següent:

2021 SALDOS I TRANSACCIONS realitzades amb parts vinculades	IMPORT Únic Accionista (Ajuntament)
<b>ACTIUS</b>	<b>214.787,72 €</b>
Comptes a cobrar	214.787,72 €
<b>PASSIUS</b>	<b>0,00 €</b>
Deutes a llarg	0,00 €
Altres deutes	0,00 €
<b>INGRESSOS</b>	<b>841.058,39 €</b>
Ingressos per prestació de servei	841.058,39 €

El desglossament de les operacions vinculades durant l'exercici 2020, havia estat el següent:

2020 SALDOS I TRANSACCIONS realitzades amb parts vinculades	IMPORT Únic Accionista (Ajuntament)
<b>ACTIUS</b>	<b>1.294.428,42 €</b>
Comptes a cobrar	1.294.428,42 €
<b>PASSIUS</b>	<b>2.798.652,60 €</b>
Deutes a llarg	2.267.100,00 €
Altres deutes	531.552,60 €
<b>INGRESSOS</b>	<b>883.068,77 €</b>
Ingressos per prestació de servei	883.068,77 €

- (El detall de la naturalesa dels préstecs a llarg amb l'Ajuntament Veure Nota 10. Fons Propis). Liquidada a l'any 2021
- Dins de "altres Deutes", figura un saldo com l'ajuntament com a proveïdor per import de 482.343,75 euros, no reconegut en comptabilitat municipal, i sí en la de Promunsa. Aquest deute a curt termini deriva d'un acord que es va revocar. Promunsa, però, el manté en la seva comptabilitat perquè continua vigent el planejament de la zona, i per un criteri de prudència es mantindria el passiu amb l'Ajuntament perquè en qualsevol moment es pot desencallar el tema "

### **20.1. Retribucions als membres del Consell d'Administració**

Durant l'exercici de 2020, els membres del Consell d'Administració han percebut dietes per assistència al Consell per 22.925 euros brutes (15.895 euros a l'exercici tancat a 31 de desembre de 2019).

No s'han atorgat ni avançaments ni crèdits a cap membre de l'òrgan d'administració, ni s'han pres obligacions en matèria de pensions i assegurances de vida de cap tipus.

### **20.2 Informació referent a les participacions i càrrecs dels membres del Consell d'Administració (article 229 de la Llei de Societats de Capital)**

Els administradors no han informat de cap situació de conflicte, directe o indirecte, que pugin tenir amb la Societat, tal i com estableix l'article 229.3 de la Llei de Societats de Capital.

## **21. ASPECTES MEDIOAMBIENTALS**

Donades les característiques de l'activitat, no es considera la necessitat de efectuar inversions per prevenir o corregir impactes mediambientals derivats de dita activitat, ni l'establiment de cap provisió comptable.

## **22. FETS POSTERIORS**

La Societat no estima que el Covid-19 té dos efectes significatius. Un d'ells ha estat que la promoció de 38 pisos situada al C/ Teresa Claramunt 1 prevista per a la venda al 2020, finalment ha tingut que ésser ajornada per a 2021. El segon efecte, la venda de 3 pisos al c/ comte de Vilardaga 172 han estat venuts al 2021 quan la seva previsió de venda es calculava per al 2020.

### **Any 2019**

PROMUNSA es va veure afectada la seva activitat a partir de la declaració de l'estat d'alarma decretada pel Govern de l'Estat. ( R.D. Ley 463/2020).

Complementàriament l'Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant Decret d'Alcaldia 737 de 16 de març de 2020, prenia una sèrie de resolucions encaminades a limitar la prestació de dels serveis públics així com de l'empresa municipal PROMUNSA.

Dins d'aquestes limitacions estaven :

1.- La paralització de les obres en marxa :

25 habitatges a Comte de Vilardaga, 172

38 habitatges a Teresa de Claramunt, 1

2.- Suspensió de les activitats culturals del centre Social El Mil·lenari.

3.- Deixar fora de servei les zones d'aparcaments blaves i verdes.

Paral·lelament per part de PROMUNSA s'han pres altres iniciatives encaminades a evitar possibles contagis i propagació del COVID-19 :

1.- Suspensió de les neteges domiciliaris als habitatges El Mil·lenari.

2.- Crear un servei de compres ( forn, farmàcia, aliments...) per tal d'evitar que la gent gran del Mil·lenari surti al carrer.

Per Decret d'Alcaldia 900/2020 de 17 d'abril s'aixecava la suspensió de les obres públiques a partir del 20 d'abril.

Els costos aproximats per PROMUNSA, derivats de la declaració de l'estat d'alarma s'eleven a 208.163 €.

Del total costos cal destacar 136.172 € corresponents al mes i escaig de paralització de les obres.

**Formulació dels comptes anuals.**

Aquests comptes anuals 2021, Balanç, Compte de Resultats, Estat de Canvi de Patrimoni Net i Memòria, han estat formulats pels administradors de la Societat.

Sant Just Desvern, a 28 de març de 2022

  
XAVIER PAGÈS MERCADAL

President del Consell

  
AGUSTÍ GONZÁLEZ BARANDA

Conseller Delegat i secretari




GINA POL I BORRÀS

Consellera i vicepresidenta




SERGI SEGUÍ ESTEVE

Conseller



FCO DE SALES FERRER MIQUEL

Conseller

 Abstenció.

JESUS RUIZ MORA

Conseller

  
CARLES BENITEZ BAUDES

Conseller

El Consell d'Administració formula aquests comptes anuals en 79 fulls numerats del 1 al 79, signats cadascun pel Secretari del Consell d'Administració. Tots els membres del Consell signen en aquest full, que és el darrer.

