

***NOUS ESPAIS DE
TORRENT, S.A.U.***

Comptes Anuals de l'exercici tancat el
31 de desembre de 2019 i Informe de Gestió,
junt amb l'Informe d'Auditoria Independent

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

A l'Accionista Únic de Nous Espais Torrent, S.A.U.

Opinió

Hem auditat els comptes anuals de la societat NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U., que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2019, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis en el patrimoni net, el estat de fluxos d'efectiu i la memòria corresponents a l'exercici acabat en la dita data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat a 31 de desembre de 2019, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2.1 de la memòria) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió

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

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

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

Paràgraf d'èmfasi

Cridem l'atenció respecte d'allò que s'ha assenyalat en la Nota 2.8 de la memòria adjunta, en la que es mencionen canvis en criteris comptables provenint de exercicis anteriors, haguense reexpressat la xifres del exercici precedent a efectes comparatius. La nostra opinió no ha estat modificada en relació amb aquesta qüestió.

Qüestions clau de l'auditoria

Les qüestions clau de l'auditoria són aquelles qüestions que, segons el nostre judici professional, han estat de la major significativitat en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquestes qüestions han estat tractades en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expresseu una opinió per separat sobre aquestes qüestions.

El reconeixement d'ingressos es un área significativa y susceptible de incorrecció material, particularment al tancament d'exercici en relació amb la seua adequada imputació temporal, motiu per el cual se ha considerat un dels riscos mes significatius de la nostra auditoria.

Els nostres principals procediments d'auditoria van incloure al tancament de l'exercici acabat a 31 de desembre de 2019, entre altres, l'avaluació dels controls sobre el procés de reconeixement d'ingressos per servici de jardineria, l'obtenció de confirmacions externes per a una mostra de clients pendents de cobrament realitzant, si és el cas, procediments alternatius de comprovació per mitjà de justificants de cobrament posterior o documentació suport justificativa de la prestació del servici; així mateix, a partir d'una mostra de servicis refacturats a l'Ajuntament de Torrent, així com una mostra de factures d'abonaments realitzats després del tancament de l'exercici, hem comprovat la imputació de l'ingrés en el període apropiat

Incertesa material relacionada amb l'Empresa en funcionament

Cridem l'atenció respecte a que, segons s'indica en les notes 2.3 i 17 de la memòria adjunta, a causa del Reial decret 463/2020, de 14 de març de 2020, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, en el qual es limiten una sèrie d'activitats productives, entre les quals es troba l'activitat de la Societat. En aquestes circumstàncies, no es poden encara quantificar els seus efectes sobre la societat auditada. Els comptes anuals adjunts, que han sigut formulades assumint que l'activitat continuarà, de manera que la societat pugui realitzar els seus actius i liquidar els seus passius pels imports i segons la classificació amb què figuren en els comptes anuals adjunts. La nostra opinió no ha sigut modificada en relació amb aquesta qüestió.

Altra informació: Informe de gestió

L'altra informació comprèn l'informe de gestió de l'exercici 2019 la formulació de la qual és responsabilitat dels administradors de la Societat, i no formen part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'altra informació. La nostra responsabilitat sobre l'altra informació, de conformitat amb allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat de auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'altra informació amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels esmentats comptes i sense incloure informació diferent de l'obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat pel que fa a l'informe de gestió consisteix a avaluar i informar de si el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, concloem que existeixen incorreccions materials, estem obligats a informar d'això.

Sobre la base del treball realitzat, segons allò descrit en el paràgraf anterior, no tenim res a informar respecte a la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2019 i el seu contingut i presentació són conformes amb la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitat dels Consell d'Administració en relació amb els comptes anuals

El Consell d'Administració es responsable de formular els comptes anuals adjunts, de manera que expressen la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U., de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que consideren necessari per a permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

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

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

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

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

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

Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.

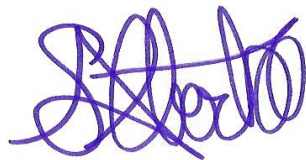
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pels administradors
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència de auditoria obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

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

Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius. Descrivim aquests riscos en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

AUDITARUM AEC, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S2027



D. Alberto Sanchez Soriano
R.O.A.C. N° 20.250
Soci-Auditor de Comptes

16 d' abril de 2020

Aquest informe d'auditoria
es correspon amb el segell
distintiu n° 30/20/00821,
emés pel Col·legi Oficial de
Censors Jurats De Comptes
de la Comunitat Valenciana

COMPTES ANUALS 2019

+ INFORME DE GESTIÓ

nouespais | torrent



COMPTES ANUALS 2019

- 1.-) BALANÇ *al tancament de l'exercici 2019*
- 2.-) COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES *a 31 de desembre del 2019*
- 3.-) ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET *a 31 de desembre del 2019*
- 4.-) ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU *a 31 de desembre del 2019*
- 5.-) MEMÒRIA *a 31 de desembre del 2019*

1.- BALANÇ AL TANCAMENT DE L'EXERCICI 2019

ACTIU	Notes de la Memòria	2019	2018
A) ACTIU NO CORRENT		2.003.674,26 €	2.963.662,55 €
I. Immobilitzat intangible	7	6.121,17 €	7.413,96 €
2. Concessions		3.080,38 €	3.210,58 €
5. Aplicacions Informàtiques		3.040,79 €	4.203,38 €
II. Immobilitzat material	5-8	768.098,28 €	810.253,17 €
1. Terrenys i construccions		589.953,27 €	599.922,27 €
2. Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material		178.145,01 €	210.330,90 €
III. Inversions immobiliàries	6	1.204.980,27 €	2.121.665,15 €
1. Terrenys		231.854,41 €	400.068,47 €
2. Construccions		973.125,86 €	1.721.596,68 €
V. Inversions financeres a llarg termini	9	24.268,29 €	24.268,29 €
1. Instruments de patrimoni		60,10 €	60,10 €
5. Altres actius financers		24.208,19 €	24.208,19 €
VI. Actius per impost diferit	12	206,25 €	61,98 €
B) ACTIU CORRENT		3.104.893,40 €	2.998.046,22 €
II. Existències	10	1.509.968,63 €	1.518.233,09 €
2. Solars		205.205,32 €	205.205,32 €
3. Despeses projectes i promocions		1.179.245,62 €	1.179.245,62 €
4. Vivendes, garatges, trasters i locals comercials		125.517,69 €	133.782,15 €
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar		410.784,47 €	266.039,23 €
1. Clients per vendes i prestacions de servicis	9	52.810,14 €	53.430,03 €
Clients per vendes i prestacions de servicis de cicle curt		584,63 €	475,00 €
Clients per vendes i prestacions de servicis de cicle llarg		52.225,51 €	52.955,03 €
2. Clients, empreses del grup	9-18	347.647,89 €	202.416,14 €
4. Personal	9	2.100,00 €	1.829,99 €
5. Actius per impost corrent	12	4.460,46 €	3.333,41 €
6. Altres crèdits amb les Administracions Públiques	12	3.765,98 €	5.029,66 €
V. Inversions financeres a curt termini	9	9.749,63 €	15.444,15 €
2. Crèdits a tercers		0,00 €	1.830,52 €
5. Altres actius financers		9.749,63 €	13.613,63 €
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents		1.174.390,67 €	1.198.329,75 €
1. Tresoreria		1.174.390,67 €	1.198.329,75 €
TOTAL ACTIU (A+B)		5.108.567,66 €	5.961.708,77 €

1.- BALANÇ AL TANCAMENT DE L'EXERCICI 2019

PATRIMONI NET I PASSIU	Notes de la Memòria	2019	2018
A) PATRIMONI NET		1.902.847,68 €	1.959.468,17 €
A1. FONS PROPIS		1.847.514,88 €	1.897.601,28 €
I. Capital	11	360.599,89 €	360.599,89 €
1. Capital escriturat		360.599,89 €	360.599,89 €
III. Reserves	11	1.537.001,39 €	1.459.446,59 €
1. Legal i estatutàries		72.119,98 €	72.119,98 €
2. Altres reserves		1.464.881,41 €	1.387.326,61 €
VII. Resultat de l'exercici		(50.086,40 €)	77.554,80 €
A3. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	16	55.332,80 €	61.866,89 €
B) PASSIU NO CORRENT		1.682.060,33 €	2.390.651,34 €
I. Provisions a llarg termini	14	21.360,09 €	21.360,09 €
4. Altres provisions		21.360,09 €	21.360,09 €
II. Deutes a llarg termini	9	716.728,13 €	1.372.201,17 €
2. Deutes amb entitats de crèdit		684.573,67 €	1.298.304,45 €
3. Creditors per arrendament financer		30.314,46 €	68.827,88 €
5. Altres passius financers		1.840,00 €	5.068,84 €
III. Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini	9	943.912,41 €	997.015,83 €
IV. Passius per impost diferit		59,70 €	74,25 €
C) PASSIU CORRENT		1.523.659,65 €	1.611.589,26 €
II. Provisions a curt termini	14	71.227,00 €	112.447,31 €
III. Deutes a curt termini		149.317,39 €	174.112,34 €
2. Deutes amb entitats de crèdit	9	63.431,51 €	83.716,62 €
3. Creditors per arrendament financer	8-9	38.513,52 €	40.385,05 €
4. Derivats i altres passius financers	9	47.372,36 €	50.010,67 €
IV. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	9	53.495,79 €	52.132,76 €
V. Creditors comercials i altres comptes a pagar		1.249.619,47 €	1.272.896,85 €
1. Proveïdors	9	988,76 €	988,76 €
3. Creditors diversos	9	37.413,99 €	32.144,79 €
4. Personal	9	5.576,56 €	5.708,97 €
6. Altres deutes amb les Administracions Públiques	12	119.958,86 €	147.736,67 €
7. Clients, anticipacions i obra certificada per anticipat	9	1.085.681,30 €	1.086.317,66 €
Altres clients, anticipacions	9-10	3.181,82 €	3.818,18 €
Clients del grup, obra certificada per anticipat de cicle llarg	18	87.494,89 €	87.494,89 €
Altres clients, obra certificada per anticipat de cicle llarg		995.004,59 €	995.004,59 €
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU (A+B+C)		5.108.567,66 €	5.961.708,77 €

**2.- COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES CORRESPONENT A L'EXERCICI
ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019**

	Nota	(Deure) Haver 2019	(Deure) Haver 2018
A) OPERACIONS CONTINUADES			
1. Import net de la xifra de negocis		2.325.332,67 €	2.195.863,48 €
b) Prestacions de servicis	20	2.325.332,67 €	2.195.863,48 €
Empreses del grup	18	2.321.796,47 €	2.194.015,51 €
Tercers		3.536,20 €	1.847,97 €
2. Variacions d'existències de productes acabats i en curs		(8.264,46 €)	(33.057,84 €)
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu		8.264,46 €	33.057,84 €
4. Aprovisionaments		(390.586,54 €)	(404.437,79 €)
b) Consum de matèries primeres i altres materials consumibles		(167.238,43 €)	(158.848,64 €)
c) Treballs realitzats per altres empreses		(223.348,11 €)	(245.589,15 €)
5. Altres ingressos d'explotació		60.057,87 €	126.874,00 €
a) Ingressos accesoris i altres de gestió corrent		57.057,87 €	125.112,50 €
Tercers		57.057,87 €	125.112,50 €
b) Subvencions d'explotació incorporades a l'exercici		3.000,00 €	1.761,50 €
6. Gastos de personal		(1.696.604,31 €)	(1.568.680,91 €)
a) Sous, salaris i assimilats		(1.232.468,68 €)	(1.149.235,23 €)
b) Càrregues socials	13	(464.135,63 €)	(419.445,68 €)
7. Altres gastos d'explotació		(355.547,47 €)	(315.833,37 €)
a) Servicis exteriors		(360.368,80 €)	(322.600,31 €)
b) Tributs		(33.293,98 €)	(22.804,95 €)
c) Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials		41.115,31 €	32.871,89 €
d) Altres gastos de gestió corrent	18	(3.000,00 €)	(3.300,00 €)
8. Amortització de l'immobilitzat	5-6-7	(92.791,06 €)	(115.761,89 €)
9. Imputació de subvencions	16	6.548,64 €	17.948,64 €
11. Deteriorament i resultat per alienacions de l'immobilitzat		120.720,65 €	175.425,70 €
a) Deteriorament i pèrdues	5	0,00 €	(1.472,34 €)
b) Resultat per alienacions i altres	6	120.720,65 €	176.898,04 €
12. Altres resultats	13	(3.628,05 €)	173,89 €
A.1 RESULTAT D'EXPLOTACIÓ		(26.497,60 €)	111.571,75 €
13. Ingressos financers		83,25 €	6.562,74 €
b) De valors negociables i altres instruments financers		83,25 €	6.562,74 €
b ₂) De tercers		83,25 €	6.562,74 €
14. Gastos financers		(23.816,32 €)	(40.413,87 €)
a) Per deutes amb empreses del grup i associades		(8.259,61 €)	(8.983,48 €)
b) Per deutes amb tercers		(15.556,71 €)	(31.430,39 €)
A.2 RESULTAT FINANCER		(23.733,07 €)	(33.851,13 €)
A.3 RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS		(50.230,67 €)	77.720,62 €
18. Impost sobre beneficis	12	144,27 €	(165,82 €)
A.4 RESULTAT DE L'EXERCICI PROCEDENT D'OPERACIONS CONTINUADES		(50.086,40 €)	77.554,80 €
A.5 RESULTAT DE L'EXERCICI		(50.086,40 €)	77.554,80 €

3.- ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019
A) ESTAT D'INGRESSOS I GASTOS RECONEGUTS CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019

	Notes en la Memòria	2019	2018
A) Resultat del compte de pèrdues i guanys		(50.086,40 €)	77.554,80 €
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
VIII. Subvencions, donacions i llegats rebuts	16	(6.548,64 €)	(17.948,64 €)
IX. Efecte impositiu	12	14,55 €	43,05 €
C) Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(6.534,09 €)	(17.905,59 €)
TOTAL D'INGRESSOS I GASTOS RECONEGUTS (A+B+C)		(56.620,49 €)	59.649,21 €

3.- ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019
B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENT A L'EXERCICI ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019

	Capital escriturat	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	TOTAL
A. SALDO, FINAL DE L'ANY 2017	360.599,89 €	1.447.221,41 €	(173.804,89 €)	209.826,15 €	79.772,48 €	1.923.615,04 €
I. Ajustos per canvis de criteri 2017	0,00 €	2.727,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.727,27 €
II. Ajustos per errors 2017	0,00 €	(15.420,10 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(15.420,10 €)
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2018	360.599,89 €	1.434.528,58 €	(173.804,89 €)	209.826,15 €	79.772,48 €	1.910.922,21 €
I. Total ingressos i gastos reconeguts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	77.554,80 €	(17.905,59 €)	59.649,21 €
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00 €	36.021,26 €	173.804,89 €	(209.826,15 €)	0,00 €	0,00 €
C. SALDO, FINAL DE L'ANY 2018	360.599,89 €	1.470.549,84 €	0,00 €	77.554,80 €	61.866,89 €	1.970.571,42 €
I. Ajustos per canvis de criteri 2018	0,00 €	(3.296,37 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(3.296,37 €)
II. Ajustos per errors 2018	0,00 €	(7.806,88 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(7.806,88 €)
D. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2019	360.599,89 €	1.459.446,59 €	0,00 €	77.554,80 €	61.866,89 €	1.959.468,17 €
I. Total ingressos i gastos reconeguts	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(50.086,40 €)	(6.534,09 €)	(56.620,49 €)
III. Altres variacions del patrimoni net	0,00 €	77.554,80 €	0,00 €	(77.554,80 €)	0,00 €	0,00 €
E. SALDO, FINAL DE L'ANY 2019	360.599,89 €	1.537.001,39 €	0,00 €	(50.086,40 €)	55.332,80 €	1.902.847,68 €

**4.- ESTAT DE FLUXOS D'EFFECTIU CORRESPONENT A L'EXERCICI
ACABAT EL 31 DE DESEMBRE DEL 2019**

	NOTES	2019	2018
A) FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ		(299.818,98 €)	(62.791,48 €)
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos		(50.230,67 €)	77.720,62 €
2. Ajustos del resultat		(60.215,38 €)	(111.438,26 €)
a) Amortització de l'immobilitzat (+)	5-6-7	92.791,06 €	115.761,89 €
b) Correccions valoratives per deteriorament (+/-)		0,00 €	1.472,34 €
c) Variació de provisions (+/-)	14	(41.220,31 €)	(34.662,15 €)
d) Imputació de subvencions (-)	16	(6.534,09 €)	(17.905,59 €)
e) Resultats per baixes i alienacions de l'immobilitzat (+/-)	5	(120.720,65 €)	(176.898,04 €)
g) Ingressos financers (-)		(83,25 €)	(6.562,74 €)
h) Gastos financers (+)		23.816,32 €	40.413,87 €
k) Treballs realitzats per l'empresa per seu actiu (+/-)		(8.264,46 €)	(33.057,84 €)
3. Canvis en el capital corrent		(165.784,13 €)	4.943,11 €
a) Existències (+/-)	10	8.264,46 €	33.057,84 €
b) Deutors i altres comptes a cobrar (+/-)		(144.745,24 €)	(10.444,12 €)
d) Creditors i altres comptes a pagar (+/-)		(23.277,38 €)	(7.580,14 €)
e) Altres passius corrents (+/-)		(2.638,31 €)	(5.908,12 €)
f) Altres actius i passius no corrents (+/-)		(3.387,66 €)	(4.182,35 €)
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(23.588,80 €)	(34.016,95 €)
a) Pagament d'interessos (-)		(23.816,32 €)	(40.413,87 €)
c) Cobrament d'interessos (+)		83,25 €	6.562,74 €
d) Cobraments (pagaments) per impost sobre beneficis (+/-)	12	144,27 €	(165,82 €)
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació		(299.818,98 €)	(62.791,48 €)
B) FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS D'INVERSIÓ		1.002.021,13 €	1.298.453,40 €
6. Pagaments per inversions (-)		(22.140,65 €)	(15.750,00 €)
b) Immobilitzat intangible	7	(758,51 €)	(5.438,49 €)
c) Immobilitzat material	5	(21.382,14 €)	(10.311,51 €)
7. Cobraments per desinversions (+)		1.024.161,78 €	1.314.203,40 €
d) Inversions immobiliàries		1.018.467,26 €	1.303.659,79 €
e) Altres actius financers	9	5.694,52 €	10.543,61 €
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió		1.002.021,13 €	1.298.453,40 €
C) FLUXOS D'EFFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANCIACIÓ		(726.141,23 €)	(938.368,72 €)
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer	9	(726.141,23 €)	(938.368,72 €)
b) Devolució i amortització de		(726.141,23 €)	(938.368,72 €)
2. Deutes amb entitats de crèdit (-)		(634.015,89 €)	(848.593,18 €)
3. Deutes amb empreses del grup i associades (-)		(51.740,39 €)	(51.016,52 €)
4. Altres deutes (-)		(40.384,95 €)	(38.759,02 €)
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de financiació		(726.141,23 €)	(938.368,72 €)
E) AUGMENT/DISMINUCIÓ NET DE L'EFFECTIU O EQUIVALENTS		(23.939,08 €)	297.293,20 €
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici		1.198.329,75 €	901.036,55 €
Efectiu o equivalents al final de l'exercici		1.174.390,67 €	1.198.329,75 €

5.- MEMÒRIA a 31 de desembre del 2019

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1.-	Activitat de l'Empresa	9
2.-	Bases de presentació dels Comptes Anuals	13
3.-	Distribució de resultats	18
4.-	Normes de Registre i Valoració	19
5.-	Immobilitzat Material	32
6.-	Inversions Immobiliàries	36
7.-	Immobilitzat Intangible	39
8.-	Arrendaments i altres operacions de naturalesa semblant	41
9.-	Instruments financers	44
10.-	Existències	53
11.-	Fons Propis	55
12.-	Situació Fiscal	57
13.-	Ingressos i Gastos	61
14.-	Provisions i Contingències	62
15.-	Informació sobre Medi Ambient	63
16.-	Subvencions, donacions i llegats	64
17.-	Fets posteriors al tancament	65
18.-	Operacions amb parts vinculades	66
19.-	Un altra informació	69
20.-	Informació segmentada	71
21.-	Informació sobre el període mitjà de pagament a proveïdors. Disposició addicional tercera. "Deure d'informació" de la Llei 15/2010, de 5 de juliol	73

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

NOUS ESPAIS TORRENT, Societat Anònima Unipersonal, es constitueix com a Societat el 28 de maig de 1999, no havent modificat la seua denominació social des de la seua constitució, ni la naturalesa de les seues activitats. Té naturalesa jurídica de Societat Privada Municipal de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Torrent. El seu domicili social actual és carrer Ramón i Cajal núm. 1, i el domicili fiscal és Plaça Major, 31, ambdós de Torrent (València).

Segons acords de les Juntes Generals Extraordinàries celebrades el 23 de desembre del 2014 i el 13 de setembre del 2018, es dona la següent nova redacció als articles 1 i 2 dels Estatuts Socials:

“ARTICLE U.- La Societat Anònima es denominarà NOUS ESPAIS TORRENT S.A.U., i es regirà pels presents Estatuts, per la legislació aplicable de Règim Local i Urbanística, i supletòriament pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, Text Refós de la Llei de Societats de Capital i la resta de disposicions concordants.

*NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. té la condició de **mitjà propi personificat** de l'Ajuntament de Torrent al qual aquest podrà formular-li encàrrecs d'execució obligatòria per a aquesta en qualssevol dels assumptes que constitueixen l'objecte social de la mercantil. Aquests encàrrecs estaran sotmesos al règim jurídic i administratiu de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, sense perjudici d'aquells de naturalesa urbanística en els quals a més resultarà d'aplicació la legislació urbanística valenciana.*

En l'execució de tots aqueixos encàrrecs de gestió NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. haurà de desenvolupar la seua activitat d'acord amb instruccions fixades unilateralment per l'Ajuntament de Torrent, que tindran caràcter obligatori i vinculant per a NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.

La retribució per la realització de les tasques encomanades per l'Ajuntament de Torrent es realitzarà als preus per serveis que aprobe el propi Ajuntament.

En tot cas, NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. actuarà com a òrgan tècnic – jurídic de l'Ajuntament de conformitat amb la naturalesa de mitjà instrumental de l'Administració.

NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. no podrà participar en licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Torrent.

ARTICLE DOS.- *L'objecte social es concreta en la realització dels fins següents:*

1.- Estudis urbanístics, redacció d'instruments d'ordenació, plans urbanístics, gestió, programes per al desenrotllament d'actuacions urbanístiques i la seua execució, i projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seua tramitació i aprovació.

2.- Activitat urbanitzadora que pot aconseguir tant a la promoció de la preparació de sòl i renovació i remodelació urbana com a la de realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de servicis, per a l'execució dels plans d'ordenació.

3.- Gestió i explotació d'obres i servicis resultants de la urbanització, d'acord amb les normes aplicables en cada cas.

4.- Conservació de les obres d'infraestructura.

5.- Projectar, executar, conservar, mantindre, reparar, reformar, rehabilitar i ampliar edificis municipals, col·legis públics i altres edificis públics i instal·lacions públiques de Torrent, i qualsevol classe d'obres de regeneració i renovació urbana, amb subjecció a la normativa vigent.

6.- Promoció, projecció, construcció i disposició de qualsevol classe d'immobles.

7.- Projecció, execució i conservació i gestió, en general, de vivendes de protecció pública de nova construcció. A més tindrà com a objecte la intermediació en el mercat de la vivenda en lloguer, pública o privada, d'obra nova o usada i qualssevol fins que resulten necessaris per al foment del lloguer de qualsevol classe d'immobles.

Si les disposicions legals exigiren per a l'exercici de les activitats compreses en l'objecte social algun títol professional o autorització administrativa, només podran realitzar-se per mitjà de persones que ostenten la titulació requerida i si és el cas, no podran iniciar-se abans del compliment dels requisits administratius exigits.”

D'acord amb l'article 13 del Reial Decret Legislatiu 1/2010 de 2 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital, la Societat s'ha inscrit en el Registre Mercantil com a Societat Unipersonal.

Segons allò que disposa l'article 32.2, lletra b), de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en relació als encàrrecs dels poders adjudicadors a **mitjans propis** personificats, per a tindre esta consideració respecte d'una entitat concreta del sector públic, aquelles persones jurídiques, de dret públic o privat, deuran complir entre altres requisits:

“Que més del 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es duguen a terme en l'exercici de les comeses que li han sigut confiats pel poder adjudicador que fa l'encàrrec i que el controla o per altres persones jurídiques controlades de la mateixa manera per l'entitat que fa l'encàrrec.

A aquestos efectes, per a calcular el 80 per cent de les activitats de l'ens destinatari de l'encàrrec es prendran en consideració la mitjana del volum global de negocis, les despeses suportades pels serveis prestats al poder adjudicador en relació amb la totalitat de les despeses en que haja incorregut el mitjà propi per raó de les prestacions que haja realitzat a qualsevol entitat, o altre indicador alternatiu d'activitat que siga fiable, i tot ell referit als tres exercicis anteriors al de formalització de l'encàrrec.

(...)

El compliment efectiu del requisit establert en la present lletra deurà quedar reflectit en la Memòria integrant dels Comptes Anuals de l'ens destinatari de l'encàrrec (...).”

El 22 de març del 2019, l'Advocacia General de l'Estat, juntament amb la Intervenció General de l'Administració de l'Estat, varen emetre una circular amb l'objecte d'aclarir en certa manera els criteris per al càlcul del còmput del requisit d'activitat exigít per l'esmentada Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.

Atenent a les pautes d'aquesta circular, i en previsió d'eventuals nous encàrrecs de l'Ajuntament, es relaciona en el següent quadre la mitjana del volum global de negocis de les activitats realitzades en l'exercici de les comeses confiades per l'Ajuntament de Torrent, en relació al volum global de negocis total, concepte equiparable en comptabilitat a l'Import net de xifra de negocis, dels últims tres anys:

	MITJANA	2019	2018	2017
Ingressos manteniment jardineria	1.629.114,26 €	1.698.065,79 €	1.589.276,99 €	1.600.000,00 €
Ingressos manteniment col·legis públics	262.130,68 €	267.585,30 €	258.879,48 €	259.927,26 €
Ingressos Redacció projectes i altres	79.865,71 €	97.084,69 €	82.012,45 €	60.500,00 €
Volum negocis al poder adjudicador	1.971.110,65 €	2.062.735,78 €	1.930.168,92 €	1.920.427,26 €
Import net xifra negocis	2.236.261,15 €	2.325.332,67 €	2.195.863,48 €	2.187.587,30 €
Altres ingressos de gestió	98.824,55 €	60.057,87 €	126.874,00 €	109.541,79 €
Percentatge	84,41%	86,47%	83,10%	83,60%

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

1. IMATGE FIDEL

Els Comptes Anuals han sigut confeccionats a partir dels registres comptables de l'empresa, a fi de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera, dels resultats de la Societat i la veracitat dels fluxos incorporats en l'estat de fluxos d'efectiu.

Estos Comptes Anuals, que han sigut formulats pels Administradors de la Societat, se sotmetran a l'aprovació per la Junta General d'Accionistes, estimant-se que seran aprovats sense cap tipus de modificació.

2. PRINCIPIS COMPTABLES NO OBLIGATORIS APLICATS

Els Comptes Anuals han sigut confeccionats d'acord amb els Principis Comptables del Marc Conceptual de la comptabilitat del Pla General de Comptabilitat (Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre) i amb les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Constructores, i les normes d'adaptació del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Immobiliàries arreglades en la legislació vigent (Ordre de 27 de gener de 1993 / BOE 5/02/93, i Ordre de 28 de desembre de 1994 / BOE 4/01/95), en tot allò que no s'oposa al Pla General de Comptabilitat segons la Disposició Transitòria cinquena de l'esmentat Reial Decret 1514/2007, amb l'objecte de mostrar la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera a 31 de desembre del 2019, i dels resultats de les seues operacions i dels recursos obtinguts i aplicats durant l'exercici anual acabat en la dita data.

3. ASPECTES CRÍTIKS DE LA VALORACIÓ I ESTIMACIÓ DE LA INCERTESA

No existeix un risc important que puga suposar canvis significatius en el valor dels actius i dels passius en l'exercici següent en la valoració i estimació de la incertesa a 31 de desembre del 2019.

La preparació dels comptes anuals requereix l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de juís, estimacions i hipòtesi en el procés d'aplicació de les polítiques comptables de la Societat. En aquest sentit, els aspectes que han implicat un major grau de juí, complexitat o en els que les hipòtesis i estimacions són significatives per a la preparació dels comptes anuals han sigut:

- La Societat ha avaluat el deteriorament de valor dels actius basant-se en els criteris establerts en les normes de valoració definides en estos comptes anuals. Els Administradors han considerat que a la data hi ha indicis de deteriorament en determinats actius de l'Immobilitzat Material i de les Inversions Immobiliàries.
- El càlcul de provisions per contractes onerosos, garanties i litigis està subjecte a un elevat grau d'incertesa. La Societat hi ha provisionat aquells litigis existents en què s'espera, segons el criteri de la Direcció jurídica, que es vaja a produir desembossaments econòmics futurs per a la Societat. Les dites estimacions estan subjectes a canvis basats en nova informació.
- La determinació del valor recuperable de les inversions immobiliàries i immobilitzats materials implica l'ús d'estimacions. El valor recuperable és el major del valor raonable menys costos de venda i el seu valor en ús. Per a la determinació del valor recuperable, s'han utilitzat valoracions recolzades en l'assessorament de la plantilla de tècnics de la Societat com a experts en valoracions del mercat immobiliari, i estan basades en estimacions sobre valors de mercat comparables, i altres variables. Les estimacions, incloent la metodologia emprada, poden tindre un impacte significatiu en els valors i en la pèrdua per deteriorament de valor.
- Així mateix, a pesar que les estimacions realitzades pels Administradors s'han calculat en funció de la millor informació disponible al 31 de desembre del 2019, és possible que esdeveniments que puguin tindre lloc en el futur obliguen a la seua modificació en els pròxims exercicis. L'efecte en comptes anuals de les modificacions que, si és el cas, es derivaren dels ajustos a efectuar durant els pròxims exercicis es registraria de forma prospectiva.

Davant la situació generada com a conseqüència de la propagació del coronavirus COVID-19, i de les mesures incloses en el Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, a fi d'adoptar mesures per a protegir la salut i seguretat dels ciutadans, limitant les activitats productives, si bé és difícil a la data de formulació d'aquests comptes anuals, fer unes previsions sobre l'expansió d'aquesta pandèmia i els seus efectes sobre l'economia, entenem que es reprendrà l'activitat empresarial habitual tan prompte finalitze l'estat d'alarma, de manera que la situació no repercutirà significativament en els seus comptes anuals de 2019, però sí en les seues previsions per a l'exercici 2020, com succeirà amb la majoria de les empreses espanyoles. Veure nota 17 d'aquesta memòria.

Així mateix, a pesar que les estimacions realitzades per l'Òrgan d'Administració de la Societat s'han calculat en funció de la millor estimació disponible al tancament de l'exercici, és possible que esdeveniments que puguen tindre lloc en el futur obliguen a modificacions en els pròxims exercicis. L'efecte en els comptes anuals de les modificacions, que en el seu cas, es derivaren dels ajustos a efectuar durant els pròxims exercicis es registraria de manera prospectiva. Els comptes anuals de l'exercici han sigut preparats sota el principi d'empresa en funcionament.

4. PRINCIPI D'EMPRESA EN FUNCIONAMENT

Al 31 de desembre del 2019, la Societat té un passiu corrent per un import de **1.522.538,63** euros (1.611.589,26 euros en 2018) que es troba supeditat a l'obtenció de liquiditat per la venda de les promocions, solars i altres actius immobiliaris que posseeix la Societat, així com per la bona marxa de la prestació de servicis relacionats amb les activitats immobiliàries i de construcció desenvolupades per la Societat. En les actuals circumstàncies del mercat immobiliari, les perspectives de vendes són més favorables que als darrers exercicis.

La Societat presenta una situació patrimonial equilibrada i un historial de beneficis, així mateix el seu patrimoni net a 31 de desembre del 2019 ascendeix a **1.902.847,68** euros (1.959.468,17 euros en 2018). El fons de maniobra de l'exercici és de **1.582.354,77** euros en 2018 (1.386.456,96 euros en 2018). Així mateix, la Societat compta amb el suport financer i de recursos del seu Accionista Únic.

Per tot això els Administradors de la Societat han formulat estos comptes anuals seguint el principi d'empresa en funcionament.

5. COMPARACIÓ DE LA INFORMACIÓ

Atès que l'estructura del balanç, del compte de pèrdues i guanys, de l'estat de canvis en el patrimoni net i de l'estat de fluxos d'efectiu de l'exercici anterior es va presentar segons la normativa vigent establida en el Pla General de Comptabilitat (Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre), no hi ha cap causa que impedeixca la comparació dels Comptes Anuals d'aquest exercici amb els del precedent.

6. AGRUPACIÓ DE PARTIDES

No hi ha partides agrupades en el balanç, compte de pèrdues i guanys, estat de canvis en el patrimoni net o en l'estat de fluxos d'efectiu.

7. ELEMENTS ARREPLEGATS EN DIVERSES PARTIDES

No hi ha elements patrimonials que estiguen registrats en dos o més partides del balanç.

8. CANVIS EN CRITERIS COMPTABLES

En l'exercici 2019 s'han produït diversos esdeveniments que afecten a exercicis anteriors:

- S'ha ordenat l'arxiu de l'expedient de les diferències per imports indegudament abonats a un treballador en l'exercici 2016 per reconeixement d'una incapacitat laboral permanent, per un import de 896,37 €
- Per causa d'una inspecció tributària, s'han regularitzat les autoliquidacions de l'IVA corresponents als 4 trimestres de 2017 per l'aplicació de la regla de la prorrata per 7.400,32 €

- Així mateix, per altra inspecció fiscal s'han regularitzat les retencions de l'IRPF practicades en l'exercici 2017 a dos treballadors, per un import de 406,56 €
- Per últim, s'ha desestimat per no reconeixement un crèdit amb l'Ajuntament per uns lloguers socials abonats per l'empresa en els exercicis 2014 i 2015.

Les correccions s'han practicat a efectes comparatius en el Balanç de l'exercici 2018:

Concepte	Exercici origen	Import	Partides	Exercici retroactivitat
Arxiu diferències nòmines treballador per ILP	2016	896,37 €	1130 / 4650	2018
Regularització quotes IVA	2017	7.400,32 €	1130 / 4750	2018
Regularització retencions IRPF	2017	406,56 €	1130 / 4751	2018
Desestimació lloguers socials	2014-15	2.400,00 €	1130 / 4339	2018

3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

3.1.- Es sotmet a l'aprovació de l'Accionista Únic la següent distribució de resultats:

BASE DE REPARTIMENT	Import
Pèrdues i Guanyys 2019	- 50.086,40 €
TOTAL	- 50.086,40 €

DISTRIBUCIÓ	Import
A compensar amb Reserves voluntàries	- 50.086,40 €
TOTAL	- 50.086,40 €

3.2.- La reserva legal no pot ser distribuïda, i si és usada per a compensar pèrdues, en el cas que no existisquen altres reserves disponibles suficients per a tal fi, ha de ser reposada amb beneficis futurs.

3.3.- La distribució realitzada del resultat de l'any finalitzat a 31 de desembre del 2018, aprovada per l'Accionista Únic amb data 2 de maig del 2019 ha consistit en:

BASE DE REPARTIMENT	Import
Pèrdues i Guanyys 2018	77.554,80 €
TOTAL	77.554,80 €

DISTRIBUCIÓ	Import
A Reserves voluntàries	77.554,80 €
TOTAL	77.554,80 €

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Els principals criteris de registre i valoració utilitzats per la Societat en l'elaboració dels seus Comptes Anuals són els que es descriuen a continuació:

1. CAPITALITZACIÓ DE GASTOS FINANCERS

La Societat inclou en el cost de l'immobilitzat intangible, immobilitzat material, inversions immobiliàries i existències que necessiten un període de temps superior a un any per a estar en condicions d'ús, explotació o venda, els gastos financers relacionats amb el finançament específic o genèric, directament atribuïbles a l'adquisició, construcció o producció.

En la mesura que el finançament s'haja obtingut específicament, el import dels interessos a capitalitzar es determina en funció dels gastos financers meritats per la mateixa. El import dels interessos a capitalitzar corresponent al finançament genèric de caràcter no comercial, es determina aplicant un tipus d'interès mitjà ponderat a la inversió en curs, descomptant la part finançada específicament i la part finançada amb fons propis, amb el límit dels gastos financers meritats en el compte de pèrdues i guanys. A efectes de determinar el import dels interessos capitalitzables, es consideren els ajustos realitzats al valor comptable dels passius financers corresponents a la part efectiva de les cobertures contractades per la Societat i registrades com a gastos financers.

La capitalització d'interessos es realitza a través de la partida Incorporació a l'actiu de gastos financers del compte de pèrdues i guanys.

2. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Les immobilitzacions intangibles figuren comptabilitzades al seu preu d'adquisició o al seu cost de producció. La capitalització del cost de producció es realitza a través de l'epígraf "Treballs realitzats per l'empresa per a l'immobilitzat" del compte de Pèrdues i Guanys.

L'amortització es calcula de forma lineal.

- Concessions, patents, llicències, marques i similars:

Aquest apartat arreplega la valoració pel seu preu d'adquisició de la Concessió per part de l'Ajuntament de Torrent del dret d'ús d'una plaça en l'aparcament subterrani de l'Avinguda al Vedat. Els gastos de manteniment d'esta plaça de pàrquing s'imputen directament com a gastos de l'exercici en què es produeixen.

La seua amortització es realitza de forma lineal en un període de 39 anys des del moment en què s'inicia l'ús de la plaça, període que es correspon amb la vida restant de l'adjudicació de la Concessió Administrativa.

La Societat avalua i determina les correccions valoratives per deteriorament i les reversions de les pèrdues per deteriorament de valor de l'immobilitzat intangible d'acord amb els criteris que es mencionen en l'apartat 5 (deteriorament de valor).

3. IMMOBILITZAT MATERIAL

Els béns compresos en l'Immobilitzat Material es valoren al preu d'adquisició o al cost de producció determinat seguint els mateixos criteris que els establits per a les existències. La capitalització del cost de producció es realitza a través de l'epígraf "Treballs realitzats per l'empresa per a l'immobilitzat" del compte de Pèrdues i Guanyes. Quan es tracta de béns adquirits a títol gratuït es considera com a preu d'adquisició el valor raonable dels mateixos en el moment de l'adquisició. S'incorporarà al valor de l'immobilitzat corresponent el import de les inversions addicionals o complementàries que es realitzen, valorant-se estes d'acord amb els criteris establits en el paràgraf anterior.

Els gastos en què s'incorre per al manteniment i reparacions de les immobilitzacions materials que no milloren la utilització ni prolonguen la vida útil dels actius, es carreguen al compte de Pèrdues i Guanyes en el moment en què es produeixen.

Les baixes i alienacions es reflecteixen comptablement mitjançant l'eliminació del cost de l'element i l'amortització acumulada corresponent.

La dotació anual a l'amortització es calcula sobre els valors de cost o cost actualitzat pel mètode lineal, en funció de les vides útils estimades dels

diferents béns. A més, en el cas que es detecten factors identificadors d'obsolescència a què pogueren estar afectes els immobilitzats, es doten les oportunes provisions per depreciació.

Els coeficients d'amortització utilitzats en el càlcul de la depreciació experimentada pels elements que componen l'Immobilitzat Material són els següents:

IMMOBILITZAT	Coeficients
Construccions	2 %
Maquinària	12 % - 25 %
Utillatge	25 %
Altres instal·lacions	10 %
Mobiliari	10 %
Equips per a processos d'informació	25 %
Elements de transport	16 %

La Societat avalua i determina les correccions valoratives per deteriorament i les reversions de les pèrdues per deteriorament de valor de l'immobilitzat material d'acord amb els criteris que es mencionen en l'apartat 5 (deteriorament de valor).

4. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Els terrenys i construccions es qualifiquen com a Inversions immobiliàries si la Societat espera obtenir rendes o plusvàlues de les mateixes. Els criteris de valoració són els mateixos definits per a l'Immobilitzat material.

5. DETERIORAMENT DE VALOR D'ACTIUS NO FINANCERS SUBJECTES A AMORTITZACIÓ O DEPRECIACIÓ

La Societat segueix el criteri d'avaluar l'existència d'indisidors que pogueren posar de manifest el potencial deteriorament de valor dels actius no financers subjectes a amortització o depreciació, a fi de comprovar si el valor comptable dels esmentats actius excedeix del seu valor recuperable, entès com el major entre el valor raonable, menys costos de venda i el seu valor en ús.

Les pèrdues per deteriorament es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

El valor recuperable s'ha de calcular per a un actiu individual, a menys que l'actiu no genere entrades d'efectiu que siguen, en gran manera, independents de les corresponents a altres actius o grups d'actius. Si aquest és el cas, el import recuperable es determina per a la UGE (Unitat Generadora d'Efectiu) a la que pertany.

La Societat avalua en cada data de tancament, si hi ha algun indicatiu de que la pèrdua per deteriorament de valor reconeguda en exercicis anteriors ja no existeix o poguera haver disminuït. Les pèrdues per deteriorament de valor corresponents al fons de comerç no són reversibles. Les pèrdues per deteriorament de la resta d'actius només es reverteixen si s'haguera produït un canvi en les estimacions utilitzades per a determinar el valor recuperable de l'actiu.

La reversió de la pèrdua per deteriorament de valor es registra amb abonament al compte de pèrdues i guanys. No obstant, la reversió de la pèrdua no pot augmentar el valor comptable de l'actiu per damunt del valor comptable que haguera tingut, net d'amortitzacions, si no s'haguera registrat el deteriorament.

Una vegada reconeguda la correcció valorativa per deteriorament o la seua reversió, s'ajusten les amortitzacions dels exercicis següents considerant el nou valor comptable.

No obstant l'anterior, si de les circumstàncies específiques dels actius es posa de manifest una pèrdua de caràcter irreversible, esta es reconeix directament en pèrdues procedents de l'immobilitzat del compte de pèrdues i guanys.

6. ARRENDAMENTS

Els contractes d'arrendament financer es consideren com a tal, independentment de la seua forma jurídica, quan compleixen els requisits de la Norma de registre i valoració núm. 8 del Pla General de Comptabilitat.

El valor del bé arrendat es registra com a Immobilitzat Material pel seu valor raonable al inici del contracte, al temps que es reconeix el deute tant a curt com a llarg termini amb l'arrendador, pel capital a amortitzar en cadascuna de les quotes. La dotació anual a l'amortització es calcula sobre el valor de

mercat registrat pel mètode lineal, en funció de les vides útils estimades dels diferents béns.

7. PERMUTES

Durant els exercicis 2019 i 2018 no s'han realitzat permutes, es a dir, adquisicions d'elements de l'Immobilitzat a canvi de l'entrega d'actius no monetaris o d'una combinació d'estos amb actius monetaris.

8. INSTRUMENTS FINANCERS

a) Criteris empleats per a la qualificació i valoració de les diferents categories d'actius financers i passius financers:

ACTIUS FINANCERS:

- Préstecs i partides a cobrar: es classifiquen dins d'esta categoria els crèdits per operacions comercials, es a dir per la venda o prestació de servicis per operacions de tràfic de l'empresa, o no comercials que la Societat manté amb tercers.

Estos actius es reconeixen inicialment pel seu valor raonable, incloent els costos de transacció incorreguts i es valoren posteriorment al cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu. En el cas que el venciment d'estos actius siga inferior a l'any, la valoració tant inicial com posterior és similar al valor nominal.

- Inversions mantingudes fins al venciment: s'inclouen en esta categoria els valors representatius de deute, amb data de venciment fixada i cobraments determinats, i que l'empresa te la intenció efectiva i la capacitat per a conservar-los fins al seu venciment. Els criteris de valoració aplicables als instruments financers classificats en esta categoria són iguals als aplicables als préstecs i partides a cobrar.

- Actius disponibles per a la venda: valors representatius de deute i instruments de patrimoni d'altres empreses valorats al seu valor raonable entès com al preu de la transacció. Els actius financers disponibles per a la venda es reconeixen inicialment al valor raonable més els costos de transacció directament

atribuïbles a la compra. Amb posterioritat al reconeixement inicial, els actius financers classificats en esta categoria es valoren a valor raonable, reconeixent la pèrdua o guany en ingressos i gastos reconeguts del patrimoni net.

- Baixes d'actius financers: La Societat dona de baixa els actius financers quan expiren o s'han cedit els drets sobre els fluxos d'efectiu del corresponent actiu financer i s'han transferit substancialment els riscos i beneficis inherents a la seua propietat, com ara cessions de crèdits comercials en operacions de "factoring", en les que la Societat no reté cap risc de crèdit ni d'interès. Al contrari, en el cas que la Societat retenga substancialment els riscos i beneficis inherents a la seua propietat, en operacions de cessió de crèdits, com ara el descompte d'efectes o el "factoring amb recurs", la Societat no dona de baixa els actius financers, i es reconeix un passiu financer per un import igual a la contraprestació rebuda.

PASSIUS FINANCERS:

Dèbits i partides a pagar: es classifiquen dins d'esta categoria els dèbits per operacions comercials, es a dir per la compra de béns i de servicis per operacions de tràfic de l'empresa, o no comercials que la Societat manté amb tercers. Estos passius es reconeixen inicialment pel seu valor raonable, incloent els costos de transacció incorreguts, i es valoren posteriorment al cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu. En el cas que el venciment d'estos passius siga inferior a l'any, la valoració tant inicial com posterior és similar al valor nominal.

9. COBERTURES COMPTABLES

La Societat no realitza cap cobertura comptable d'instruments financers.

10. EXISTÈNCIES

Les existències es troben valorades al cost real d'adquisició o de producció, o al valor de mercat, el menor d'ambdós.

El cost d'adquisició inclou el import facturat pel venedor després de deduir qualsevol descompte, rebaixa o altres partides semblants així com els

interessos incorporats al nominal dels debits, més els gastos addicionals que es produeixen fins que els béns es troben ubicats per a la seua venda i altres directament atribuïbles a l'adquisició, així com els gastos financers segons el que disposa l'apartat 1 i els impostos indirectes no recuperables de la Hisenda Pública.

Amb relació amb els Gastos Inicials de Projecte, aquests són la incorporació a l'actiu d'aquells gastos en què l'empresa incorre, i que al tancament de l'exercici els esmentats Estudis i Projectes no han generat encara els ingressos corresponents, i atès que els mateixos són identificables amb referència a un projecte o actuació sobre el qual no hi ha dubte raonable en quant a la realització dels ingressos per part de la Societat.

Quant als Gastos Inicials de futures Promocions, el seu tractament és el mateix que per als Gastos Inicials de Projecte, és a dir, els gastos en què la Societat ha incorregut per al desenvolupament d'eixes promocions s'incorporen a l'actiu per la variació d'existències fins que comencen a executar-se.

Les existències de Solars estan valorades al seu preu d'adquisició, incrementat pels gastos inherents a la seua compra (taxació i tributs), i descomptat el benefici que la Societat havia obtingut per la urbanització d'eixes parcel·les, atès que l'empresa és l'Agent Urbanitzador dels terrenys on estan ubicats eixos solars. Aquest import es traspasa a "Promocions en curs" en el moment de començament de les obres.

Obres en curs: Com a promocions en curs s'inclouen els costos a origen incorreguts en les promocions immobiliàries en fase d'execució a la data de tancament de l'exercici. Els costos inclouen per a cada promoció els imports corresponents als solars, la urbanització i construcció, així com aquells altres costos directament relacionats amb la promoció.

Per a aquelles existències que necessiten un període de temps superior d'un any per a estar en condicions de ser venudes, s'inclourà en el preu d'adquisició o cost de producció, els gastos financers que hagen sigut girats pel proveïdor o corresponguen a préstecs o un altre tipus de finançament aliena, específica o genèrica, directament atribuïble a l'adquisició, fabricació o construcció, amb el límit del valor de mercat, sempre que tals gastos s'hagen meritat abans de la posada en condicions d'explotació de l'existència, que per al cas de terrenys i solars s'entendrà quan hagen

finalitzat les obres necessàries perquè queden disponibles per a la realització de la construcció.

Si no coincideix en el temps la incorporació del terreny o solar al patrimoni de l'empresa i el començament de les obres d'adaptació dels mateixos, es considerarà que durant tal període s'ha produït una interrupció de les obres d'adaptació, no podent-se capitalitzar gastos financers mentre dure la dita situació.

El valor de cost de les existències és objecte de correcció valorativa en aquells casos en què el seu cost excedisca el seu valor net realitzable.

11. TRANSACCIONS AMB MONEDA ESTRANGERA

No hi ha operacions en moneda estrangera.

12. IMPOST SOBRE BENEFICIS

El compte de Pèrdues i Guanys arreplega la despesa per el Impost sobre Societats, en el càlcul del qual es contempla la quota de el Impost meritada en l'exercici, així com les bonificacions i deduccions de la quota a les que té dret NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. Unipersonal. L'efecte impositiu de les diferències temporals s'inclou, si és el cas, en les corresponents partides d'impostos anticipats o diferits del balanç de situació. Els saldos dels impostos s'ajusten per a reflectir eventuais canvis en el tipus d'impost de Societats.

Donat que es tracta d'una empresa amb capital íntegrament Municipal i presta els serveis arreplegats en l'article 25 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local, la Societat manté el criteri d'aplicar la bonificació prevista en l'article 32 de la Llei de el Impost de Societats del 99 % de la part de la quota íntegra que corresponga a les rendes derivades per aquestes circumstàncies.

13. INGRESSOS I GASTOS

Els ingressos per serveis prestats es registren sense incloure els imports corresponents als impostos que graven estes operacions, deduint-se com menor import de l'operació tots els descomptes, inclosos o no en factura, incloent els que obeeixen a pagament immediat.

Els descomptes posteriors a l'emissió o recepció, si és procedent, de la factura originats per defectes de qualitat, incompliment de terminis d'entrega o altres causes anàlogues, així com els descomptes per volum es registren separatament dels impostos de les vendes o compres de béns i ingressos o gastos per serveis, respectivament.

Els contractes amb procés de duració superior a un exercici econòmic, es valoren afegint al cost incorregut el marge de benefici esperat, el qual s'obté en funció del grau d'avanç de l'obra en curs, de manera proporcional entre el cost total estimat i el preu de venda contractual, segons el mètode del percentatge de realització de la Norma de Valoració 18ª de l'Adaptació del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Constructores.

Els ingressos ordinaris dels contractes de construcció inclouen el import inicial de el ingrés acordat, qualsevol modificació incorporada en l'abast dels treballs previstos en el contracte així com els imports relacionats amb reclamacions i incentius que es consideren probable, sempre que estos últims conceptes es puguin valorar amb fiabilitat.

Així mateix, els costos dels contractes de construcció inclouen els costos directament relacionats amb el contracte, aquells relacionats amb l'activitat del contracte en general que poden ser imputats al mateix i qualsevol altre cost que es pot repercutir al client, segons els termes del contracte.

Els ingressos ordinaris i els costos associats amb un contracte de construcció, es reconeixen considerant el seu grau de realització a la data de tancament, quan el resultat del mateix pot ser estimat amb fiabilitat.

La diferència entre el import de la producció a origen i el import certificat de cada una de les obres, s'arregla en l'actiu corrent com a obra executada pendent de certificar, dins de l'epígraf de Clients per vendes i prestacions de servicis. Al seu torn, els imports de les quantitats facturades anticipadament per diversos conceptes es reflecteixen en el passiu corrent com a bestretes de clients dins de l'epígraf de Creditors comercials i altres comptes a pagar.

La Societat manté els imports facturats per anticipat als propietaris per les quotes d'urbanització, en virtut dels contractes formalitzats per al desenvolupament de la condició d'agent urbanitzador, i que no han sigut empleats en l'execució d'obres materials, en el passiu corrent del balanç per a fer front a obres pendents, contenciosos i per al pagament

d'indemnitzacions, fins que no hagen transcorregut els terminis legalment establits per a la caducitat de les obligacions.

Una vegada deixa de ser exigibles legalment, el Consell d'Administració de la Societat, amb un informe previ legal sobre la caducitat de les seues obligacions, procedeix al seu registre com a ingrés.

Les modificacions de les previsions d'ingressos i costos dels contractes es reconeixen prospectivament en l'exercici corrent i en els futurs com un canvi en les estimacions.

Pel que fa a les compres de Solars i als Gastos Inicials de Futures Promocions i de Promocions en Curs, tant la compra i els gastos inherents a l'adquisició, com tots els gastos relatius a les futures promocions de vivendes, s'activen per la variació d'existències al final del període, segons la norma de valoració 13ª de l'Adaptació del Pla General de Comptabilitat a les Empreses Immobiliàries, reconeixent tant el ingrés com el gasto en el moment en què es produirà la seua venda. La valoració d'estes existències ja ha quedat reflectida en el punt 10 d'aquest mateix apartat.

14. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

Les provisions es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja siga, legal contractual, implícita o tàcita, com resultat d'un succés passat, és possible que existisca una eixida de recursos que incorporen beneficis econòmics futurs per a cancel·lar tal obligació i es pot realitzar una estimació fiable de el import de l'obligació.

Les provisions a llarg termini arreplegades en el Balanç cobreixen el risc per la possible reclamació de les indemnitzacions que es troben o no en Depòsits Notarials o Caixa General de Depòsits del *Tesoro Público*, i no cobrades per defecte d'adjudicació de les urbanitzacions de el Toll – l'Alberca i Parc Central – 2. La valoració de les mateixes ve determinada pels propis projectes de reparcel·lació.

Les provisions a curt termini son principalment provisions per l'obligació de terminació d'obra respecte de les parcel·les alienades per la Societat en exercicis posteriors. El valor de cadascuna d'estes provisions es l'estimació de l'obra pendent de realitzar i despeses pendents de rebre de la part proporcional del solar respecte del total de l'obra d'urbanització.

15. ELEMENTS PATRIMONIALS DE NATURALESA AMBIENTAL

La Societat realitza operacions el propòsit principal de les quals és previndre, reduir o reparar el dany que com resultat de les seues activitats puga produir sobre el medi ambient.

Els gastos derivats de les activitats mediambientals es reconeixen com a gastos d'explotació en l'exercici del seu esdevinc, sempre que els mateixos no es produïsqen com a conseqüència de fets succeïts fora de l'activitat ordinària de la Societat, i en aquest cas es presenten com a gastos extraordinaris.

Aquells elements susceptibles de ser incorporats al patrimoni de la Societat a fi de ser utilitzats de forma duradora en la seua activitat i la finalitat principal de la qual és la minimització de el impacte mediambiental i la protecció i millora del medi ambient, incloent la reducció o eliminació de la contaminació futura de les operacions de la Societat, es comptabilitzen com immobilitzat material, atenent als criteris de valoració indicats anteriorment.

La Societat constitueix provisions per a actuacions mediambientals quan coneix l'existència de gastos originats en l'exercici o anteriors, clarament especificats quant a la seua naturalesa mediambiental, però indeterminats quant al seu import o a la data en què es produiran. Les dites provisions es constitueixen basant-se en la millor estimació del gasto necessari per a fer front a l'obligació, considerant l'efecte financer en el cas que aquest siga material. Aquelles compensacions a percebre per la Societat relacionades amb l'origen de l'obligació mediambiental es reconeixen com a drets de cobrament en l'actiu del balanç de situació, sempre que no existisquen dubtes que tal reembossament serà percebut, sense excedir el import de l'obligació registrada.

16. PAGAMENTS BASATS EN ACCIONS

Donat que la Societat és una entitat mercantil de capital íntegrament municipal i per tant públic, no es produeixen pagaments de cap tipus basats en accions.

17. CRITERIS EMPLEATS PER AL REGISTRE I VALORACIÓ DELS GASTOS DE PERSONAL.

Davant de l'absència de qualsevol necessitat previsible de terminació anormal de l'ocupació i atès que no reben indemnitzacions aquells empleats que es jubilen o cessen voluntàriament en els seus servicis, els pagaments per indemnitzacions, quan sorgixen, es carreguen a gastos.

18. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

Les subvencions, donacions i llegats rebuts es registren a la concessió com a ingressos directament imputats al patrimoni net, i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys com a ingrés sobre una base sistemàtica i racional de forma correlacionada amb els gastos derivats de la subvenció.

La valoració inicial és el valor raonable net de l'efecte fiscal que es puga produir.

Les subvencions, donacions i llegats de caràcter monetari es valoren pel valor raonable de el import concedit i les de caràcter no monetari pel valor raonable de l'actiu rebut.

Les subvencions de capital s'imputen al resultat de l'exercici en proporció a l'amortització corresponent als actius finançats amb les mateixes o si és el cas, quan es produïska l'alienació, baixa o correcció valorativa per deteriorament dels mateixos.

En el cas d'actius no depreciables, la subvenció s'imputa a resultats de l'exercici en què es produeix l'alienació, baixa o deteriorament dels mateixos.

El import de la correcció valorativa equivalent a la part subvencionada, es registra com una pèrdua irreversible dels actius directament contra el valor dels mateixos.

La imputació a resultats s'efectua atenent a la seua finalitat.

19. TRANSACCIONS ENTRE PARTS VINCULADES

Els elements objecte de transaccions entre parts vinculades es registren inicialment pel seu valor raonable. La diferència entre dit import i el import acordat es registra d'acord amb la substància econòmica subjacent.

20. CLASSIFICACIÓ D'ACTIUS I PASSIUS ENTRE CORRENT I NO CORRENT

La Societat presenta el balanç de situació classificant actius i passius entre corrent i no corrent. A estos efectes són actius o passius corrents aquells que complisquen els criteris següents:

- Els actius es classifiquen com a corrents quan s'espera realitzar-los o es pretén vendre'ls o consumir-los en el transcurs del cicle normal de l'explotació de la Societat, es mantenen fonamentalment amb fins de negociació, s'espera realitzar-los dins del període dels dotze mesos posteriors a la data de tancament o es tracta d'efectiu o altres actius líquids equivalents, excepte en aquells casos en què no puguin ser intercanviats o utilitzats per a cancel·lar un passiu, almenys dins dels dotzes mesos següents a la data de tancament.
- Els passius es classifiquen com a corrents quan s'espera liquidar-los en el cicle normal de l'explotació de la Societat, es mantenen fonamentalment per a la seua negociació, s'han de liquidar dins del període de dotze mesos des de la data de tancament o la Societat no té el dret incondicional per a ajornar la cancel·lació dels passius durant els dotze mesos següents a la data de tancament.
- Els passius financers es classifiquen com a corrents quan hagen de liquidar-se dins dels dotze mesos següents a la data de tancament encara que el termini original siga per un període superior a dotze mesos i existisca un acord de refinançament o de reestructuració dels pagaments a llarg termini que haja conclòs després de la data de tancament i abans que els comptes anuals siguen formulats.

5. IMMOBILITZAT MATERIAL

5.1.- Els imports i variacions experimentades durant els exercicis 2018 i 2019 per les partides que componen l'Immobilitzat Material i la seua amortització acumulada són els que s'arreglen en els següents quadres:

	Terrenys i Construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	TOTAL IMMOBILITZAT MATERIAL
	2018	2018	2018
a) Saldo inicial	997.452,87 €	466.630,58 €	1.464.083,45 €
b) Entrades	- €	10.311,51 €	10.311,51 €
c) Baixes	- €	2.789,88 €	2.789,88 €
f ₁) Correccions per deteriorament al inici	- 317.565,96 €	- €	317.565,96 €
f) Correccions per deteriorament acumulades	- 317.565,96 €	- €	317.565,96 €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- 69.995,64 €	- 211.583,06 €	281.578,70 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- 9.969,00 €	- 55.028,13 €	64.997,13 €
g ₃) Baixa amortitzacions	- €	2.789,88 €	2.789,88 €
g) Amortització	- 79.964,64 €	- 263.821,31 €	343.785,95 €
h) SALDO FINAL	599.922,27 €	210.330,90 €	810.253,17 €

	Terrenys i Construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	TOTAL IMMOBILITZAT MATERIAL
	2019	2019	2019
a) Saldo inicial	997.452,87 €	474.152,21 €	1.471.605,08 €
b) Entrades	- €	21.382,14 €	21.382,14 €
f ₁) Correccions per deteriorament al inici	- 317.565,96 €	- €	317.565,96 €
f) Correccions per deteriorament acumulades	- 317.565,96 €	- €	317.565,96 €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- 79.964,64 €	- 263.821,31 €	343.785,95 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- 9.969,00 €	- 53.568,03 €	63.537,03 €
g) Amortització	- 89.933,64 €	- 317.389,34 €	407.322,98 €
h) SALDO FINAL	589.953,27 €	178.145,01 €	768.098,28 €

A 31 de desembre del 2019 hi ha terrenys i construccions amb un valor net comptable de **578.636,27 €** (588.420,11 € en 2018) que estan afectes garantia hipotecària (veure nota 9.1.1.a.2.1.)

5.2.- Un altra informació:

5.2.1.- El tipus d'amortització de tots els elements de l'Immobilitzat Material es el lineal. Els coeficients i l'amortització per cada classe d'Immobilitzat Material són:

IMMOBILITZAT MATERIAL	Coeficients	Amortització 2018	Amortització acumulada
Construccions	2 %	9.969,00 €	79.964,64 €
Maquinària	12% - 25 %	9.479,19 €	23.341,63 €
Utiltatge	25 %	417,48 €	4.633,39 €
Altres instal·lacions	12 %	3.190,11 €	16.920,86 €
Mobiliari	10 %	3.924,10 €	116.994,02 €
Equips per a processos d'informació	25 %	3.374,69 €	26.698,70 €
Elements de transport	16 %	34.642,56 €	75.232,71 €

IMMOBILITZAT MATERIAL	Coeficients	Amortització 2019	Amortització acumulada
Construccions	2 %	9.969,00 €	89.933,64 €
Maquinària	12% - 25 %	11.914,67 €	35.256,30 €
Utiltatge	25 %	620,25 €	5.253,64 €
Altres instal·lacions	12 %	3.191,76 €	20.112,62 €
Mobiliari	10 %	2.268,32 €	119.262,34 €
Equips per a processos d'informació	25 %	2.993,35 €	29.692,05 €
Elements de transport	16 %	32.579,68 €	107.812,39 €

5.2.2.- La Societat no disposa d'inversions en elements d'Immobilitzat Material situades fora del territori espanyol.

5.2.3.- Durant l'exercici no s'han capitalitzat interessos ni diferències de canvi.

5.2.4.- En 2012 es va realitzar una reclassificació des d'Existències per un valor de **73.464,50 €** corresponent al cost de producció del traster no vinculat en la promoció Gabriela Mistral, donat a que no es va a promoure la seua venda, sinó que tindrà la destinació d'Arxiu Històric de la Societat (veure nota 10). En 2012 es va realitzar una correcció valorativa del mateix per **60.851,38 €** per equiparar el seu valor al preu màxim de venda al estar ubicat en un edifici de protecció oficial. En 2019 no s'han realitzat correccions valoratives.

5.2.5.- NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. UNIPERSONAL no posseeix elements inclosos en l'Immobilitzat Material que no estiguen afectes directament l'explotació.

5.2.6.- A 31 de desembre del 2018 i 2019, hi ha elements de l'Immobilitzat Material en us totalment amortitzats pels següents imports:

2018	
▪ Maquinària:	789,70 €
▪ Utilatge:	4.181,12 €
▪ Altres Instal·lacions:	207,00 €
▪ Mobiliari:	105.008,75 €
▪ Equips per a processos d'informació:	20.211,42 €
▪ TOTAL:	130.397,99 €
2019	
▪ Maquinària:	789,70 €
▪ Utilatge:	4.181,12 €
▪ Altres Instal·lacions:	207,00 €
▪ Mobiliari:	106.041,73 €
▪ Equips per a processos d'informació:	22.107,42 €
▪ Elements de transport:	22.890,00 €
▪ TOTAL:	156.216,97 €

5.2.7.- La Societat té contractades diverses pòlisses d'assegurança per a cobrir els riscos a què estan subjectes els elements de l'immobilitzat material. La cobertura d'estes pòlisses es considera suficient.

5.2.8.- Durant els exercicis 2012 i 2013 es varen realitzar una sèrie d'obres de rehabilitació en l'edifici Plaça Major, 31, propietat de la Societat i nova seu social a partir del mes d'abril del 2013. Estes obres varen ser executades per l'anomenat "*Taller de Empleo*" de l'Ajuntament de Torrent, dins de la subvenció concedida per la Direcció General de Formació i Qualificació Professional de la Generalitat Valenciana, estimant-se un cost de les mateixes de 52.044,03 €. El valor de l'aportació realitzada pel "*Taller de Empleo*" de l'Ajuntament s'ha considerat com a Subvenció oficial de capital. La imputació al compte de resultats com a ingressos d'estes aportacions es realitzarà de manera proporcional a l'amortització de l'immoble (veure nota 16.2) Així mateix, en els exercicis 2012 i 2013 estos treballs es varen reconeixer com a major valor de la construcció mitjançant el compte "Construccions en curs".

5.2.9.- En 2012 la Societat va contractar la direcció d'obra i determinats materials a les obres de rehabilitació de l'edifici Plaça Major, per valor de 77.444,52 €, que al tancament de l'exercici es varen incorporar al valor de l'esmentat Immobilitzat en Curs. El import dels treballs realitzats en 2013 e incorporats a l'Immobilitzat en Curs va ser de 12.060,79 €.

5.2.10.- Arrendament financer: Al 31 de desembre del 2018 i de 2019 existeixen 10 contractes d'arrendament financer sobre elements de l'Immobilitzat Material, concretament 2 sobre equips per a processos d'informació, per un valor global de **9.561,53 €** (9.561,53 € en 2018), i 8 contractes sobre vehicles per als serveis de manteniment per **167.742,67 €** (167.742,67 € en 2018).

6. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Els moviments en les Inversions Immobiliàries durant els exercicis 2018 i 2019 han sigut els següents :

	Terrenys	Construccions	TOTAL INVERSIONS IMMOBILIÀRIES
	2018	2018	2018
a) Saldo inicial	586.809,98 €	3.008.715,53 €	3.595.525,51 €
d) Reclassificacions	9.398,00 €	23.659,84 €	33.057,84 €
e) Baixes	- 187.387,29 €	- 1.074.001,89 €	- 1.261.389,18 €
f ₁) Correccions per deteriorament al inici	- 16.130,23 €	- 91.404,51 €	- 107.534,74 €
f ₂) Correccions per deteriorament	- 27,45 €	- 1.444,89 €	- 1.472,34 €
f ₃) Baixa deterioraments	7.405,46 €	43.253,53 €	50.658,99 €
f) Correccions per deteriorament acumulades	- 8.752,22 €	- 49.595,87 €	- 58.348,09 €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- €	- 221.936,18 €	- 221.936,18 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- €	- 49.213,19 €	- 49.213,19 €
g ₃) Baixa amortitzacions	- €	83.968,44 €	83.968,44 €
g) Amortització	- €	- 187.180,93 €	- 187.180,93 €
h) SALDO FINAL	400.068,47 €	1.721.596,68 €	2.121.665,15 €

	Terrenys	Construccions	TOTAL INVERSIONS IMMOBILIÀRIES
	2019	2019	2019
a) Saldo inicial	408.820,69 €	1.958.373,48 €	2.367.194,17 €
d) Reclassificacions	2.349,50 €	5.914,96 €	8.264,46 €
e) Baixes	- 179.315,78 €	- 864.108,34 €	- 1.043.424,12 €
f ₁) Correccions per deteriorament al inici	- 8.752,22 €	- 49.595,87 €	- 58.348,09 €
f ₂) Correccions per deteriorament	- €	- €	- €
f ₃) Baixa deterioraments	8.752,22 €	49.595,87 €	58.348,09 €
f) Correccions per deteriorament acumulades	- €	- €	- €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- €	- 187.180,93 €	- 187.180,93 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- €	- 27.202,73 €	- 27.202,73 €
g ₃) Baixa amortitzacions	- €	87.329,42 €	87.329,42 €
g) Amortització	- €	- 127.054,24 €	- 127.054,24 €
h) SALDO FINAL	231.854,41 €	973.125,86 €	1.204.980,27 €

A 31 de desembre del 2019 i del 2018 apareixen en l'actiu de la Societat les següents Inversions immobiliàries:

- **Terrenys**: En els exercicis 2018 i 2019 no es va incorporar des d'existències la part proporcional de la parcel·la de cap element de l'edifici Gabriela Mistral promogut per la Societat, i s'han venut 3 vivendes (una vivenda en 2018).
En els exercicis 2018 i 2019 no s'ha incorporat pel mateix motiu la part corresponent a cap immoble de la promoció M-26. S'han venut les 5 vivendes que quedaven d'aquesta promoció en 2019 (4 vivendes en 2018).
Respecte de la promoció M-28, no es va incorporar cap vivenda en 2019 (cap vivenda en 2018), 1 plaça d'aparcament (4 places d'aparcament en 2018), i es varen vendre 2 vivendes (7 vivendes en 2018) i una plaça d'aparcament (0 en 2018) (veure nota 8)
- **Construccions**: Com s'ha esmentat en l'apartat anterior, en 2019 no es va incorporar cap element des d'existències (0 en 2018) de la promoció Gabriela Mistral i es varen vendre 3 vivendes (una vivenda en 2018); no es va incorporar cap vivenda de M-26, (0 en 2018) i es varen vendre 5 vivendes (4 vivendes en 2018); i no es va incorporar cap vivenda de M-28 (cap en 2018), 1 places d'aparcament (4 places d'aparcament en 2018), i es varen vendre 2 vivendes (7 vivendes en 2018) i una plaça d'aparcament (0 en 2018), tot reclassificat des de la partida d'Existències de productes terminats (veure nota 10).

El tipus d'amortització de les Inversions Immobiliàries es el lineal. Els coeficients i l'amortització són:

INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	Coeficients	Amortització 2018	Amortització acumulada 2018
Construccions	2 %	49.213,19 €	187.180,93 €

INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	Coeficients	Amortització 2019	Amortització acumulada 2019
Construccions	2 %	27.202,73 €	127.054,24 €

A l'exercici 2016 es va realitzar un deteriorament per a ajustar el valor de les 15 vivendes adquirides de la promoció M-26 pel major cost de l'IVA suportat, al valor raonable o de mercat. Aquest deteriorament s'ha cancel·lat per la totalitat en l'exercici 2019 per la venda de la resta de les 5 vivendes que quedaven disponibles de la promoció.

INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	Deteriorament 2018	Baixa deterioraments per venda	Deteriorament acumulat
Terrenys	27,45 €	- 7.405,46 €	8.752,22 €
Construccions	1.444,89 €	- 43.253,53 €	49.595,87 €
TOTAL	1.472,34 €	- 50.658,99 €	58.348,09 €

INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	Deteriorament 2019	Baixa deterioraments per venda	Deteriorament acumulat
Terrenys	0,00 €	- 8.752,22 €	0,00 €
Construccions	0,00 €	- 49.595,87 €	0,00 €
TOTAL	0,00 €	- 58.348,09 €	0,00 €

7. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

Les variacions de 2018 i 2019 en l'Immobilitzat Intangible són :

	Concessions	Aplicacions Informàtiques	TOTAL IMMOBILITZAT INTANGIBLE
	2018	2018	2018
a) Saldo inicial	5.085,34 €	7.563,08 €	12.648,42 €
b) Entrades	- €	5.438,49 €	5.438,49 €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- 1.744,56 €	- 7.376,82 €	- 9.121,38 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- 130,20 €	- 1.421,37 €	- 1.551,57 €
g) Amortització	- 1.874,76 €	- 8.798,19 €	- 10.672,95 €
h) SALDO FINAL	3.210,58 €	4.203,38 €	7.413,96 €

	Concessions	Aplicacions Informàtiques	TOTAL IMMOBILITZAT INTANGIBLE
	2019	2019	2019
a) Saldo inicial	5.085,34 €	13.001,57 €	18.086,91 €
b) Entrades	- €	758,51 €	758,51 €
g ₁) Amortització acumulada al inici	- 1.874,76 €	- 8.798,19 €	- 10.672,95 €
g ₂) Dotació amortització exercici	- 130,20 €	- 1.921,10 €	- 2.051,30 €
g) Amortització	- 2.004,96 €	- 10.719,29 €	- 12.724,25 €
h) SALDO FINAL	3.080,38 €	3.040,79 €	6.121,17 €

7.2.- Un altra informació:

7.2.1.- El tipus d'amortització de tots els elements de l'Immobilitzat Intangible es el lineal. La vida útil i l'amortització per cada classe d'Immobilitzat són:

IMMOBILITZAT INTANGIBLE	Vida útil	Amortització 2018	Amortització acumulada 2018
Concessions	39 anys	130,20 €	1.874,76 €
Aplicacions informàtiques	3 anys	1.421,37 €	8.798,19 €

IMMOBILITZAT INTANGIBLE	Vida útil	Amortització 2019	Amortització acumulada 2019
Concessions	39 anys	130,20 €	2.004,96 €
Aplicacions informàtiques	3 anys	1.921,10 €	10.719,29 €

7.2.2.- La Societat no disposa d'inversions en elements d'Immobilitzat Intangible situades fora del territori espanyol.

7.2.3.- Durant l'exercici no s'han capitalitzat interessos ni diferències de canvi.

7.2.4.- NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. UNIPERSONAL no posseïx elements inclosos en l'Immobilitzat Intangible que no estiguen afectes directament l'explotació.

7.2.5.- A 31 de desembre del 2018 i de 2019 hi ha elements de l'Immobilitzat Intangible en ús totalment amortitzats pel següent import:

2018	
▪ Aplicacions informàtiques:	7.299,08 €
2019	
▪ Aplicacions informàtiques:	7.434,08 €

7.2.6.- La Societat té contractades diverses pòlisses d'assegurança per a cobrir els riscos a què estan subjectes els elements de l'Immobilitzat intangible. La cobertura d'estes pòlisses es considera suficient.

7.2.7.- Concessions, patents, llicències, marques i semblants : Els elements més significatius que s'inclouen en aquest epígraf són els següents:

Descripció	Ús	Data Caducitat	Període d'amortització	Cost	Amortització acumulada	Provisions	Net
Adquirida a títol oneros:							
Plaça pàrquing	Aparcament cotxe empresa	31/08/2043	39 anys	5.085,34 €	2018 1.874,76 €	0,00 €	2018 3.210,58 €
					2019 2.004,96 €		2019 3.080,38 €

8. ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS DE NATURALES A SEMBLANT

8.1. – Arrendaments financers

a) Durant l'exercici 2017 es varen reconèixer actius per contractes assimilats a l'arrendament financer pel valor raonable dels mateixos. Els contractes són d'actius per rènting de 3 noves fotocopiadores, i per Leasing de 8 nous vehicles destinats als serveis de manteniment de jardineria i de col·legis públics. A més, es va adquirir una màquina segadora per al servei de manteniment de jardineria.

- TOTAL ACTIUS PER ARRENDAMENT FINANCER 2018: **195.719,52 €**
- TOTAL ACTIUS PER ARRENDAMENT FINANCER 2019: **195.719,52 €**

b) El valor dels pagaments mínims dels contractes assimilats a l'arrendament financer i el seu valor actual és el que es reflecteix en els quadres següents:

Contractes arrendament financer	TOTALS	
	Pagaments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2018
FINS 1 ANY	48.480,60 €	47.701,90 €
ENTRE 1-5 ANYS	74.945,57 €	66.488,36 €
MÉS DE 5 ANYS	- €	- €
TOTAL	123.426,17 €	114.190,25 €

Contractes arrendament financer	TOTALS	
	Pagaments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2019
FINS 1 ANY	43.870,24 €	43.194,85 €
ENTRE 1-5 ANYS	31.075,33 €	29.627,84 €
MÉS DE 5 ANYS	- €	- €
TOTAL	74.945,57 €	72.822,70 €

8.2.- Arrendaments operatius

1.) En la posició d'arrendador:

a) El valor dels cobraments mínims dels contractes d'arrendament operatiu i el seu valor actual és el que es reflecteix en el quadre següent:

Contractes arrendament operatiu	Cobraments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2018
Fins a 1 any	70.250,37 €	69.270,66 €
Des d'1 - 5 anys	66.955,31 €	63.592,35 €
Més de 5 anys	107.076,54 €	78.559,96 €
TOTAL	244.282,22 €	211.422,97 €

Contractes arrendament operatiu	Cobraments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2019
Fins a 1 any	50.549,26 €	49.817,77 €
Des d'1 - 5 anys	56.014,67 €	53.148,32 €
Més de 5 anys	50.974,87 €	39.290,22 €
TOTAL	157.538,80 €	142.256,31 €

b) Amb motiu de la finalització de les obres de la promoció Gabriela Mistral en 2011, de la promoció M-28 en 2012 i de l'adquisició de 15 vivendes de la promoció M-26 en 2013, a la comercialització de les vivendes i elements no vinculats durant els exercicis 2012 i 2013, i degut a la paralització de les vendes, es varen formalitzar entre 2013 i 2016 contractes d'arrendament amb opció a compra, alguns dels quals s'han cancel·lat o finalment han executat l'opció de compra. Els contractes vigents a 31/12/2019 són per 10 vivendes (15 vivendes a 31/12/2018), 4 locals comercials (4 locals a 31/12/2018) i 11 places d'aparcament (12 a 31/12/2018). L'arrendament es considera operatiu i no financer fonamentalment per la duració anual prorrogable a 3 anys dels contractes.

2.) En la posició d'arrendatari:

a) El valor dels pagaments mínims dels contractes d'arrendament operatiu i el seu valor actual és el que es reflecteix en els quadres següents:

Contractes arrendament operatiu	Pagaments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2018
Fins a 1 any	10.164,00 €	10.000,74 €
Des d'1 - 5 anys	- €	- €
TOTAL	10.164,00 €	10.000,74 €

Contractes arrendament operatiu	Pagaments futurs mínims	Valor Actual al 31/12/2019
Fins a 1 any	10.164,00 €	10.000,74 €
Des d'1 - 5 anys	- €	- €
TOTAL	10.164,00 €	10.000,74 €

b) Condicions generals dels acords d'arrendament:

- Quotes contingents: el contracte de lloguer de la nau de jardineria s'aplicarà el cost dels gastos de la propietat comú (llum, aigua, ...).
- El contracte d'arrendament de la nau de jardineria es podrà prorrogar anualment fins als 5 anys. Una volta finalitzat eixe període, es podrà prorrogar de mutu acord per les parts o mes a mes de manera tàcita. Aquest període inicial ja va vèncer en abril de 2017, i es prorroga mensualment, estimant-se que es prorrogarà a lo llarg de tot l'exercici 2020.
- El preu del lloguer de la nau de jardineria està pactat per un fixe els dos primers anys, un altra quantitat fixa incrementada en 150 € + IVA mensuals, per als dos anys següents, y una última quantitat fixa incrementada en el mateix import per a l'últim any. El preu actual és de 700 € + IVA mensuals.

9. INSTRUMENTS FINANCERS

9.1.- Informació sobre la rellevància dels instruments financers en la situació financera i els resultats de l'empresa:

9.1.1.- Informació relacionada amb el Balanç

a) Categories d'actius financers i passius financers

a.1.) **ACTIUS FINANCERS**, a excepció d'inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades:

Classes Categories	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI		INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI
	Instruments de Patrimoni	Crèdits, derivats i altres	Crèdits, derivats i altres
	2018	2018	2018
Inversions mantingudes fins al venciment	0,00 €	24.208,19 €	13.613,63 €
Préstecs i partides a cobrar	0,00 €	0,00 €	259.506,68 €
Actius disponibles per a la venda: ▪ Valorats a cost	60,10 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	60,10 €	24.208,19 €	273.120,31 €

Classes Categories	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI		INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI
	Instruments de Patrimoni	Crèdits, derivats i altres	Crèdits, derivats i altres
	2019	2019	2019
Inversions mantingudes fins al venciment	0,00 €	24.208,19 €	9.749,63 €
Préstecs i partides a cobrar	0,00 €	0,00 €	402.558,03 €
Actius disponibles per a la venda: ▪ Valorats a cost	60,10 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	60,10 €	24.208,19 €	412.307,66 €

a.1.1.) Descripció dels ACTIUS NO CORRENTS:

- Instruments de patrimoni: el import arreglat en aquest epígraf es correspon amb el valor d'adquisició d'una participació social a llarg termini de la Caixa Rural de Torrent (60,10 €)
- Altres actius financers: depòsits constituïts a llarg termini en la Caixa General de Depòsits del *Tesoro Público* corresponent a indemnitzacions per reparcel·lació de Parc Central – 2 pendants d'abonar per 24.208,19 € en 2019 i 2018.

a.1.2.) Descripció dels ACTIUS CORRENTS:

- Crèdits, derivats i altres:
 - Inversions mantingudes fins al venciment: fiances per arrendaments constituïdes a curt termini per 9.749,63 € (13.613,63 € en 2018).
 - Préstecs i partides a cobrar: compost per clients per vendes i prestacions de servicis, clients empreses del grup i deutors diversos, i en 2018 també per préstecs a curt termini per obres de rehabilitació a propietaris de vivendes emmarcades en el programa "Rehabilita i Lloga", per un total de 400.458,03 € (257.676,69 € en 2018)
 - Bestretes al personal: 2.100,00 € (1.829,99 € en 2018)

a.2.) PASSIUS FINANCERS:

Classes Categories	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI		INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI	
	Deutes amb entitats de crèdit	Derivats i altres	Deutes amb entitats de crèdit	Derivats i altres
	2018	2018	2018	2018
Dèbits i partides a pagar	1.298.304,45 €	1.070.912,55 €	83.716,62 €	1.267.688,66 €
TOTAL	1.298.304,45 €	1.070.912,55 €	83.716,62 €	1.267.688,66 €

Classes Categories	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI		INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI	
	Deutes amb entitats de crèdit	Derivats i altres	Deutes amb entitats de crèdit	Derivats i altres
	2019	2019	2019	2019
Dèbits i partides a pagar	684.573,67 €	976.066,87 €	63.431,51 €	1.269.042,28 €
TOTAL	684.573,67 €	976.066,87 €	63.431,51 €	1.269.042,28 €

a.2.1.) Descripció dels PASSIUS NO CORRENTS:

■ Deutes amb entitats de crèdit :

■ Entitat: CAIXA RURAL DE TORRENT:

Import total disposat: 500.000,00 €

Venciment: 15/12/2023

Capital a amortitzar a llarg termini: 110.066,70 € (146.356,93 € en 2018)

Tipus d'interès aplicable: Euríbor a 1 any més 0,85 punts percentuals

Garantia: Préstec Hipotecari sobre edifici seu social en carrer Plaça Major, 31 de Torrent

■ Entitat: CAIXA RURAL DE TORRENT :

Préstec al promotor, promoció « Gabriela Mistral »

Capital a amortitzar a llarg termini : 72.110,82 € (149.671,37 € en 2018)

Venciment : 8/03/2043

Tipus d'interès aplicable: primer any 2,45 punts percentuals, exercicis posteriors Euríbor a 1 any més 1,25 punts percentuals

Garantia: Préstec Hipotecari sobre promoció edifici "Gabriela Mistral" de vivendes de protecció oficial.

■ Entitat: BANC DE SABADELL:

Préstec al promotor, promoció « M-28 »

Capital a amortitzar a llarg termini : 502.396,15 € (700.340,86 € en 2018)

Venciment : 15/12/2039

Tipus d'interès aplicable: primer any 2,755 punts percentuals, exercicis posteriors Euríbor a 1 any més 1,25 punts percentuals

Garantia: Préstec Hipotecari sobre promoció edifici "M-28" de vivendes de protecció oficial.

- Entitat: CAIXA POPULAR:
Préstec **liquidat en 2019** adquisició 14 vivendes protegides, promoció « M-26 »
Capital a amortitzar a llarg termini : 0,00 € (301.935,29 € en 2018)
Venciment : 21/10/2041
Tipus d'interès aplicable: primer any 2,50 punts percentuals, exercicis posteriors Euríbor a 1 any més 2,50 punts percentuals
Garantia: Préstec Hipotecari sobre 14 vivendes de protecció oficial adquirides a *Patrimonios del Levante, S.L.* a la promoció "M-26".

- Derivats i altres :
 - Altres passius financers: fiances rebudes a llarg termini per l'arrendament del local comercial núm. 7 de M-28 per 1.840,00 € en 2019 i 2018.
 - Creditors per arrendament financer: deutes a llarg termini dels contractes de *rènting* de fotocopiadores, per 292,38 € (2.908,48 € en 2018), i *leasing* de vehicles, per 30.022,08 € (65.919,40 € en 2018)
 - Proveïdors d'immobilitzat a llarg termini: per adquisició de màquina segadora, per 0,00 € (3.228,84 € en 2018)
 - Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini : import a llarg termini del préstec concedit per l'Ajuntament de Torrent en el marc del Reial Decret-Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel que es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals, per un total de 943.912,41 € (997.015,83 € en 2018). Amb motiu de l'aprovació del Reial Decret Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel que es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals, la Societat va elaborar un llistat de les factures de proveïdors que compliren els requisits establits en el mateix que es va remetre a l'Ajuntament de Torrent perquè informe el Ministeri d'Hisenda i Administracions Públiques, segons disposa el propi Reial Decret Llei.

Es tracta d'obligacions de pagament enfront de proveïdors, representat per factures vençudes abans del 15 de març del 2012, o amb un venciment pactat anterior o igual al 31 de desembre del 2012, i registrades en la Societat abans de l'1 de gener del 2012.

a.2.2.) Descripció dels PASSIUS CORRENTS:

- Deutes amb entitats de crèdit :
 - Entitat: CAIXA RURAL TORRENT :
Préstec adquisició seu social
Capital a amortitzar a curt termini: 36.290,19 € (35.957,19 € en 2018)
 - Entitat: CAIXA RURAL TORRENT :
Préstec adquisició nova seu social
Interessos meritats a 31/12/2019: 33,30 € (52,87 € a 31/12/2018)
 - Entitat: CAIXA RURAL DE TORRENT :
Préstec al promotor, promoció « Gabriela Mistral »
Capital a amortitzar a curt termini : 2.822,81 € (5.624,37 € en 2018)
 - Entitat: CAIXA RURAL DE TORRENT :
Préstec al promotor, promoció « Gabriela Mistral »
Interessos meritats a 31/12/2019 : 51,75 € (100,60 € a 31/12/2018)
 - Entitat: BANC DE SABADELL :
Préstec al promotor, promoció « M-28 »
Capital a amortitzar a curt termini : 24.026,17 € (31.182,16 € en 2018)
 - Entitat: BANC DE SABADELL :
Préstec al promotor, promoció « M-28 »
Interessos meritats a 31/12/2019 : 207,29 € (333,29 € a 31/12/2018)
 - Entitat: CAIXA POPULAR :
Préstec **liquidat** adquisició 14 VPO, promoció « M-26 »
Capital a amortitzar a curt termini : 0,00 € (10.271,01 € en 2018)
 - Entitat: CAIXA POPULAR :
Préstec **liquidat** adquisició 14 VPO, promoció « M-26 »
Interessos meritats a 31/12/2019 : 0,00 € (195,13 € a 31/12/2018)

■ Derivats i altres :

- Creditors per arrendament financer: deutes a curt termini dels contractes de *rènting* de fotocopiadores, per 2.616,13 € (2.447,06 € en 2018), i *leasing* de vehicles, per 35.897,39 € (37.937,99 € en 2018)
- Proveïdors d'Immobilitzat a curt termini : 3.228,84 € (4.305,12 € en 2018)
- Fiances rebudes a curt termini: fiances rebudes per obres realitzades en parcel·les en la unitat d'execució « El Toll – l'Alberca » : 35.715,71 € (35.715,71 € en 2018); aval provisional contractista podes per 2.550,00 € (2.550,00 € en 2018); fiances rebudes per arrendaments amb opció a compra Gabriela Mistral per 1.965,71 € (2.199,71 € en 2018); fiances rebudes per arrendaments amb opció a compra M-26 per 0,00 € (363,91 € en 2018); i fiances rebudes per arrendaments amb opció a compra M-28 per 3.912,10 € (4.876,22 € en 2018)
- Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini: import a curt termini del préstec concedit per l'Ajuntament de Torrent per 52.858,74 € (51.361,15 € en 2018), i interessos meritats a 31/12/2019 per 637,05 € (771,61 € a 31/12/2018)
- Proveïdors: deutes per indemnitzacions de Parc Central -2, per 988,76 € (988,76 € en 2018)
- Creditors diversos : 37.413,99 € (32.144,79 € en 2018)
- Personal: remuneracions pendents al personal per 5.576,56 € (5.708,97 € en 2018)
- Clients, anticipacions i obra certificada per anticipat: entregues a compte per a l'adquisició de 2 vivendes per 3.181,82 € (3.818,18 € en 2018), i la resta correspon a les quantitats pendents de liquidar de les actuacions urbanístiques "El Toll – l'Alberca" i "Parc Central - 2", per 1.082.499,48 € en 2019 i 2018.

La resta d'imports registrats com a passius per imports derivats de obligacions relacionades amb l'activitat d'urbanització realitzada en exercicis anteriors, continuen vigents a 31 de desembre de 2019, motiu pel qual els Administradors entenen que el passius registrats a la data cobrien de manera adequada eixes obligacions que es podrien materialitzar o ser exigides per tercers en un futur.

b) Classificació per venciments

Venciments a 31 de desembre de 2018		
Passius financers	Import	Venciment
Deutes amb entitats de crèdit	83.716,62 €	2019
	83.925,23 €	2020
	84.851,08 €	2021
	85.789,90 €	2022
	86.741,88 €	2023
	956.996,36 €	2024 - 2043
Total venciment entre 2020 - 2043	1.298.304,45 €	
Creditors per arrendament financer	40.385,05 €	2019
	38.513,52 €	2020
	24.278,46 €	2021
	6.035,90 €	2022
Total venciment entre 2020 - 2022	68.827,88 €	

Venciments a 31 de desembre de 2019		
Passius financers	Import	Venciment
Deutes amb entitats de crèdit	63.431,51 €	2020
	63.597,86 €	2021
	64.060,23 €	2022
	64.436,17 €	2023
	27.904,63 €	2024
	464.574,78 €	2025 - 2043
Total venciment entre 2021 - 2043	684.573,67 €	
Creditors per arrendament financer	38.513,52 €	2020
	24.278,47 €	2021
	6.035,99 €	2022
Total venciment entre 2021 - 2022	30.314,46 €	

9.2.- Política de gestió de riscos:

9.2.1.- Factors de risc financer

Els principals riscos que es deriven dels instruments financers de la Societat són el risc de tipus d'interès dels fluxos d'efectiu, risc de liquiditat i risc de crèdit.

El programa de gestió del risc global de la Societat es centra en la incertesa dels mercats financers i tracta de minimitzar els efectes potencials adversos sobre la rendibilitat financera de la Societat.

El Consell revisa i estableix les polítiques de gestió de cada un d'estos riscos, que es resumeixen a continuació:

a) Risc de mercat

L'objectiu principal de la política d'inversions de la Societat és maximitzar la rendibilitat de les inversions, mantenint els riscos controlats.

b) Risc de tipus de canvi

La Societat no té cap risc de tipus de canvi ja que la totalitat dels seus actius i passius, ingressos i gastos estan denominats en euros.

c) Risc de crèdit

Respecte al risc de crèdit derivat d'altres actius financers de la Societat com ara efectiu i equivalents d'efectiu, actius financers disponibles per a la venda i certs instruments derivats, l'exposició de la Societat al risc de crèdit deriva d'un possible impagament de la contrapart, amb un risc màxim igual al valor en llibres d'estos instruments.

Amb relació a la principal activitat de la Societat, la immobiliària, atés que no es transmet el títol de propietat fins que no es percep la totalitat del deute, i tenint en compte l'evolució dels preus del mercat immobiliari, així com el valor de taxació, al tancament de l'exercici 2019 no hi ha crebants pel risc de crèdit.

d) Risc de liquiditat

L'objectiu de la Societat és mantindre un equilibri entre la continuïtat del finançament i la flexibilitat per mitjà de l'ús de crèdits i préstecs bancaris.

Així mateix, la Societat compta amb el suport financer i de recursos del seu Accionista Únic en el cas que es requerira de finançament addicional per a les seues operacions corrents.

A fi d'assegurar la liquiditat i poder atendre tots els compromisos de pagament que es deriven de la seua activitat, la Societat disposa de la tresoreria que mostra el seu balanç, així com de les línies creditícies i de finançament que es detallen en la nota 9.1. Igualment es realitzen previsions de tresoreria a curt termini de manera que es puguin optimitzar els excedents de liquiditat en cada moment i realitzar els moviments de fons necessaris en les dates acordades, obtenint la major rendibilitat financera possible.

e) Risc de tipus d'interès en els fluxos d'efectiu i del valor raonable

La política de la Societat consisteix en la gestió del seu cost per interessos emprant fonamentalment tipus variables. Com a conseqüència, pràcticament la totalitat del deute està formalitzat amb referència a l'evolució del tipus d'interès.

El interès dels instruments financers classificats com de tipus d'interès variable és revisat en intervals inferiors o iguals a un any.

10. EXISTÈNCIES

La composició del saldo d'Existències al 31 de desembre del 2018 i del 2019 és la que apareix en els quadres següents:

	Terrenys i Solars	Gastos Promocions	Gastos d'Estudis i Projectes	Vivendes, garatges, trasters i locals comercials	TOTAL EXISTÈNCIES
	2018	2018	2018	2018	2018
Saldo inicial	205.205,32 €	330.730,67 €	848.514,95 €	166.839,99 €	1.551.290,93 €
Traspassos	- €	- €	- €	33.057,84 €	33.057,84 €
Saldo final	205.205,32 €	330.730,67 €	848.514,95 €	133.782,15 €	1.518.233,09 €

	Terrenys i Solars	Gastos Promocions	Gastos d'Estudis i Projectes	Vivendes, garatges, trasters i locals comercials	TOTAL EXISTÈNCIES
	2019	2019	2019	2019	2019
Saldo inicial	205.205,32 €	330.730,67 €	848.514,95 €	133.782,15 €	1.518.233,09 €
Traspassos	- €	- €	- €	8.264,46 €	8.264,46 €
Saldo final	205.205,32 €	330.730,67 €	848.514,95 €	125.517,69 €	1.509.968,63 €

Durant l'exercici 2011 començaren les promocions directes de la Societat de l'edifici de 20 vivendes protegides "Gabriela Mistral" als carrers *Gabriela Mistral* – *Músico José Ortí*, i de l'edifici de 78 vivendes protegides "M-28" al carrer *Santa María Mazzarello*, ambdós de Torrent. Aquestes promocions varen finalitzar en l'exercici 2012, traspasant-se el saldo de "Promocions en curs" a "Vivendes, garatges, trasters i locals comercials". Al tancament de l'exercici 2012, es varen activar per variació d'existències tots els gastos de les dos promocions, tant els d'execució de l'obra com els gastos financers i altres gastos diversos.

Del total d'existències a 31 de desembre del 2019 i del 2018, 330.730,67 € de "Gastos en Promocions", i 205.205,32 € de "Terrenys i Solars" en 2019 i 2018 estan destinats a vivenda protegida.

Tot el saldo de les obres en curs a 31 de desembre del 2019 i 2018 correspon a obres en curs de cicle llarg, és a dir, aquelles el termini de producció de les quals supera l'any.

Al 31 de desembre del 2019 i del 2018, el import de les existències propietat de la Societat entregades en garantia del compliment dels deutes i compromisos adquirits amb tercers parts ascendia a 0,00 € (veure nota 9).

Els gastos financers activats en promocions en curs han ascendit a 0,00 € (0,00 € en 2018).

Compromisos d'adquisició: Basant-se en l'acord adoptat el 29 d'octubre del 2010 entre la Societat i el promotor adquirent de la parcel·la M-26 (*Patrimonios del Levante, S.L.*), el promotor podria sol·licitar, una vegada executada l'obra, sobre les vivendes que la Societat no aliene a tercers en el procés de comercialització de les mateixes, o si és el cas que el promotor no opte per mantindre en la seua propietat per a llogar o llogar amb opció de compra, que la Societat adquireixca aquelles vivendes no venudes. Per tal motiu en 2011 i atenent a criteris de màxima prudència es va dotar una provisió de 460.376,99 € per l'estimació del valor del sol de les vendes de vivendes no realitzades a final de l'exercici (veure nota 14). Eixa provisió s'ha reduït entre 2014 i 2015 fins als 132.499,49 € que correspondria al valor del sol de les 15 vivendes finalment adquirides en escriptura pública en octubre de 2016, quedant cancel·lat el compromís d'adquisició signat en 2010.

La provisió pel valor del solar de les vivendes adquirides a 31 de desembre de 2019 és de 0,00 € (41.220,31 € en 2018), ja que en 2019 s'han venut la totalitat de les vivendes adquirides de M-26 (5 vivendes restants en 2018).

11. FONS PROPIS

11.1.- La composició i el moviment del patrimoni net es presenten en l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net.

11.2.- Al 31 de desembre del 2019 i 2018 el Capital Social de la Societat està representat per 5.999 accions nominatives de 60,11 € cadascuna, totalment subscrites i desembossades. Estes accions gaudeixen dels mateixos drets polítics i econòmics.

L'Accionista Únic de la Societat és l'Ajuntament de Torrent.

11.3.- La Reserva Legal ha sigut dotada de conformitat amb l'article 274 de la Llei de Societats de Capital, que estableix que, en tot cas, una xifra igual al 10% del benefici de l'exercici es destinarà a esta fins que abast, almenys, el 20% del Capital Social.

Esta reserva no pot ser distribuïda, i si és usada per a compensar pèrdues, en el cas que no existisquen altres reserves disponibles suficients per a tal fi, ha de ser reposada amb beneficis futurs.

11.4.1.- En l'exercici 2017 es va abonar i reconeixer la subvenció del Perfil de Qualitat de la promoció M-28 al carrer Santa María Mazzarello, 3 de Torrent, per un **import global de 234.000 €**. Aquesta subvenció de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori es concedeix per les condicions incloses en la construcció de les vivendes que milloren els consums d'energia i disminueixen les emissions de gasos contaminants, obtenint la qualificació màxima de 3.000 € per vivenda (78 vivendes).

Aquesta subvenció s'ha imputat a exercicis anteriors per la part de les vivendes venudes i amortitzades fins a desembre de 2016, neta de l'efecte fiscal, incrementant les Reserves voluntàries per un import de **169.140,00 €**, i s'ha imputat als exercicis 2018 i 2019 la part corresponent a les vivendes venudes i a l'amortització de la resta en cadascun d'aquests exercicis.

11.4.2.- En desembre de 2017 es va realitzar inspecció de l'Ajuntament de Torrent relatiu a l'Impost sobre Activitats Econòmiques des de l'exercici 2014 fins al 2017. En gener de 2019, la societat ha rebut proposta de regularització de les quantitats que es deurién haver liquidat d'aquest període. Aquest ajust es va practicar en 2018 amb càrrec a les Reserves voluntàries de la societat, per un total net de 15.420,10 €.

11.4.3.- D'altra banda, en virtut de l'acord amb l'adquirent de la vivenda D02 de la promoció M-28, es varen traspasar en 2018 els saldos de les entregues a compte de 2017 com a ingressos per arrendaments amb opció a compra, amb abonament a Reserves voluntàries per 2.727,27 €.

11.4.4.- Així mateix, en 2019 s'ha arxivat l'expedient del crèdit amb un antic treballador de la societat per quantitats abonades indegudament per incapacitat temporal, amb càrrec a Reserves voluntàries per **896,37 €**.

11.4.5.- En febrer de 2019, l'Agència Tributària va realitzar inspecció sobre les quotes d'IVA suportades en 2017 per la no aplicació de la regla de la prorrata. Aquesta inspecció va finalitzar, després de diverses al·legacions, amb una revisió de les autoliquidacions d'IVA dels quatre trimestres de 2017, amb una contrapartida de càrrec al Reserves voluntàries per **7.400,32 €**.

11.4.6.- En març de 2019 l'Agència Tributària també realitzà una inspecció sobre les retencions declarades d'IRPF en l'exercici 2017 a dos treballadors, que també va finalitzar amb una revisió de l'autoliquidació corresponent per **406,56 €** amb càrrec a Reserves voluntàries.

11.4.7.- Per últim, en 2019 s'ha desestimat un crèdit amb l'Ajuntament de Torrent per **2.400,00 €**, per uns lloguers socials que la societat hi havia concedit i que estaven pendents de reconeixement, amb càrrec a Reserves voluntàries.

Els moviments que s'han produït per totes aquestes imputacions a exercicis anteriors s'han realitzat de forma retrospectiva en el Balanç, l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net i l'Estat de Fluxos d'Efectiu, de tal forma que no es distorsione la comparativa entre els exercicis 2019 i 2018.

12. SITUACIÓ FISCAL

12.1.- La composició dels saldos corrents amb les Administracions Públiques és la següent:

	2019		2018	
	No corrent	Corrent	No corrent	Corrent
ACTIUS				
Actius per impost diferit	206,25 €	0,00 €	61,98 €	0,00 €
Actius per impost corrent	0,00 €	4.460,46 €	0,00 €	3.333,41 €
Seguretat Social	0,00 €	3.765,98 €	0,00 €	5.029,66 €
TOTAL ACTIUS	206,25 €	8.226,44 €	61,98 €	8.363,07 €
PASSIUS				
Passius per impost diferit	59,70 €	0,00 €	74,25 €	0,00 €
Impost sobre el Valor Afegit i similars	0,00 €	22.109,21 €	0,00 €	35.478,58 €
Tributs municipals	0,00 €	1.830,80 €	0,00 €	16.944,66 €
Seguretat Social	0,00 €	45.363,00 €	0,00 €	47.580,09 €
Retencions	0,00 €	50.655,85 €	0,00 €	47.733,34 €
TOTAL PASSIUS	59,70 €	119.958,86 €	74,25 €	147.736,67 €

Al 31 de desembre la Societat té oberts inspecció per les autoritats fiscals, tots els impostos que li són aplicables des de gener del 2016 (excepte l'Impost sobre Societats obert a inspecció des de gener del 2015). Els Administradors de la Societat no esperen que, dels exercicis oberts a inspecció, sorgisquen passius addicionals d'importància.

12.2.- El Impost sobre Beneficis es calcula en base al resultat econòmic o comptable, obtingut per l'aplicació dels principis de comptabilitat generalment acceptats, que no necessàriament han de coincidir amb el Resultat Fiscal, entenent aquest com la Base Imposable del Impost sobre Societats.

La conciliació de la diferència existent entre el resultat comptable de l'exercici i la base imposable de el Impost sobre Societats en 2018 i 2019 és la següent:

2018	COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES		PATRIMONI NET	
Saldo d'ingressos i gastos de l'exercici	77.523,07 €		-12.661,10 €	
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
Impost sobre Societats	197,55 €	- €	- €	31,73 €
Diferències permanents	1.301,16 €	- €	- €	- €
Base imposable (Resultat fiscal)	79.021,78 €		-12.692,83 €	

2019	COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS		PATRIMONI NET	
Saldo d'ingressos i gastos de l'exercici	-50.114,16 €		-11.075,49 €	
	Augments	Disminucions	Augments	Disminucions
Impost sobre Societats	- €	116,51 €	- €	27,76 €
Diferències permanents	3.628,05 €	- €	- €	- €
Base imposable (Resultat fiscal)	-46.602,62 €		-11.103,25 €	

La conciliació entre el gasto per impost sobre beneficis i l'aplicació del tipus de gravamen al total d'ingressos i gastos reconeguts és la següent:

2018	BASE	TIPUS	EFFECTE FISCAL
Total ingressos i gastos reconeguts	59.649,21 €	25,00%	14.912,30 €
+ Transferències al compte de Pèrdues i Guanyos	17.905,59 €	25,00%	4.476,40 €
Saldo Pèrdues i Guanyos	77.554,80 €		19.388,70 €
+ Diferències permanents	1.301,16 €	25,00%	325,29 €
- Diferències permanents	- 12.692,83 €	25,00%	- 3.173,21 €
+ Diferències temporànies		25,00%	- €
- Compensació bases imp. negatives	- 66.328,95 €	25,00%	- 16.582,24 €
+ Impost de beneficis	165,82 €	25,00%	41,46 €
- Bonificacions		99,00%	- €
+ Ajustos negatius en la imposició			
+ Actius per impost diferit			165,82 €
Gasto per impost beneficis			165,82 €

2019	BASE	TIPUS	EFFECTE FISCAL
Total ingressos i gastos reconeguts	- 56.620,49 €	25,00%	- 14.155,12 €
+ Transferències al compte de Pèrdues i Guanyos	6.534,09 €	25,00%	1.633,52 €
Saldo Pèrdues i Guanyos	- 50.086,40 €		- 12.521,60 €
+ Diferències permanents	3.628,05 €	25,00%	907,01 €
- Diferències permanents	- 11.103,25 €	25,00%	- 2.775,81 €
+ Diferències temporànies	- €	25,00%	- €
- Compensació bases imp. negatives	- €	25,00%	- €
+ Impost de beneficis	- 144,27 €	25,00%	- 36,07 €
- Bonificacions	14.426,47 €	99,00%	14.282,20 €
+ Ajustos negatius en la imposició			
+ Actius per impost diferit			
Gasto per impost beneficis			- 144,27 €

12.2.1.- Desglossament del gasto per impost sobre beneficis:

2018	
Impost diferit (gasto)	165,82 €
Gasto per impost sobre beneficis:	165,82 €

2019	
Impost diferit (ingrés)	- 144,27 €
Gasto per impost sobre beneficis (ingrés):	- 144,27 €

12.2.2.- Com s'indica en l'apartat 4 punt 12, la Societat manté el criteri d'aplicar una bonificació del 99% sobre la quota, relativa al conjunt dels resultats de l'exercici.

12.2.3.- El total del impost a tornar per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària en relació al Impost de Societats és:

	2018
▪ Quota íntegra ajustada positiva:	0,00 €
▪ Retencions:	4.460,46 €
▪ Quota líquida de l'exercici :	- 4.460,46 €

12.2.4.- Diferències permanents: gasto (ingrés) per impost de beneficis: - 144,27 € (165,82 € en 2018) i 3.628,05 € per gastos extraordinaris no deduïbles fiscalment (1.301,16 € en 2018).

12.2.5.- Diferències temporànies: No hi ha diferències temporànies en els exercicis 2019 i 2018.

12.2.6.- Canvis en els tipus impositius aplicables: Durant els exercicis 2019 i 2018 s'aplica el tipus impositiu del 25 %.

12.2.7.- Durant l'exercici no s'han dotat provisions derivades del impost sobre beneficis.

La Societat ha reconegut com actius per impost diferit l'efecte fiscal de les bases imposables negatives pendents de compensació, els imports i terminis de reversió son els següents:

Any	2015	2016	2017	2018	2019	Últim any
2015	254.858,67 €	254.858,67 €	84.737,73 €	18.408,78 €	18.408,78 €	2030
2019	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	57.705,87 €	2034

La societat ha generat en 2019 una base imposable negativa de 57.705,87 € , disposant d'un termini de 15 anys per a compensar-la des de la generació de la mateixa (en 2018: 66.328,95 € de la base imposable generada en 2015)

12.3.- Altres qüestions relatives a la situació fiscal:

En l'exercici 2018, i com a conseqüència de la contestació a la Consulta Vinculant nº V0136-18 de la Direcció General de Tributs de data 22 de gener de 2018, la societat comença a aplicar la Regla de la Prorrata Especial per l'adquisició i posterior arrendament i venda de 15 vivendes protegides en la promoció M-26, per estar aquestes operacions subjectes i exemptes d'IVA.

La prorrata provisional aplicada a principi d'exercici va ser del 72%, i la definitiva, pel percentatge d'aquestes operacions (lloguer i venda de VPO de M-26) sobre el total, ha sigut del 69%, la qual cosa ha generat una despesa addicional de **366,22 €** per Ajustos negatius en IVA.

En l'exercici 2019, degut a la inspecció realitzada sobre les quotes d'IVA deduïdes en 2017, es realitza una revisió del percentatge de prorrata a aplicar, ja que segons la resolució de l'AEAT, hi ha que comptar també en el denominador del percentatge les operacions no subjectes (serveis prestats a l'ajuntament com els manteniments de la jardineria i dels col·legis públics, entre altres)

Per aquest motiu, s'ha revisat el percentatge de la prorrata provisional a principi de l'exercici, que ha passat a ser del 30%, per l'important volum d'operacions no subjectes sobre el total. La prorrata definitiva ha sigut del 19%, el que ha generat una despesa addicional de 709,54 € per Ajustos negatius en IVA.

13. INGRESSOS I GASTOS

13.1.1.- El desglossament de la partida 4.a. del Compte de Pèrdues i Guanys "Consum d'existències de vivendes" és el següent:

	2019	2018
Compres nacionals de vivendes	0,00 €	0,00 €
+/- Variació d'existències	0,00 €	0,00 €
Total consum d'existències	0,00 €	0,00 €

13.1.2.- El desglossament de la partida 6.b. del Compte de Pèrdues i Guanys "Càrregues socials" a 31/12/2019 i 31/12/2018 és:

	2019	2018
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	451.780,96 €	412.508,63 €
Altres gastos socials	12.354,67 €	6.937,05 €
Total Càrregues Socials	464.135,63 €	419.445,68 €

13.2.- No s'han produït vendes ni prestació de servicis per permuta de bens no monetaris i servicis.

13.3.- El resultat originat fora de l'activitat normal de l'empresa inclosos en la partida 12. "Altres resultats" és:

	2019	2018
Ingressos excepcionals	0,00 €	1.475,05 €
Gastos excepcionals	3.628,05 €	1.301,16 €
Altres Resultats	- 3.628,05 €	173,89 €

14. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

14.1.- PROVISIONS

Els moviments durant els exercicis 2018 i 2019 de les provisions reconegudes en el Balanç son els següents :

	PROVISIONS A LLARG TERMINI	PROVISIONS A CURT TERMINI
	2018	2018
a) Saldo inicial	21.360,09 €	147.109,46 €
d) Aplicacions	- €	- 34.662,15 €
e) SALDO FINAL	21.360,09 €	112.447,31 €

	PROVISIONS A LLARG TERMINI	PROVISIONS A CURT TERMINI
	2019	2019
a) Saldo inicial	21.360,09 €	112.447,31 €
d) Aplicacions	- €	- 41.220,31 €
e) SALDO FINAL	21.360,09 €	71.227,00 €

14.1.1.- El risc cobert per les provisions a llarg termini per a altres responsabilitats és la possible reclamació de les indemnitzacions que es troben o no en depòsits notarials o depòsits en Caixa General de Depòsits del *Tesoro Público*, i no cobrades per defecte d'adjudicació de la urbanització Parc Central – 2.

14.1.2.- Les provisions a curt termini, corresponen, a més de la provisió traspasada a curt termini per possibles reclamacions d'indemnitzacions de "El Toll – l'Alberca" per 71.227,00 € en 2018 i 2019, i en 2018 a l'estimació del valor del sol de les vendes no realitzades de la promoció M-26 per 41.220,31 €, cancel·lada en 2019, dotada en 2011 com es menciona en la nota 10, i ajustada en 2015 una volta acordada l'adquisició final de 15 vivendes entre *Patrimonios del Levante, S.L.* i la Societat (veure nota 17).

15. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

A 31 de desembre del 2019 i 2018, no hi ha actius d'importància dedicats a la protecció i millora del Medi Ambient.

Els Administradors de la Societat estimen que no hi ha contingències significatives relacionades amb la protecció i millora del Medi Ambient, no considerant necessari registrar cap dotació a la provisió de riscos i gastos de caràcter mediambiental a 31 de desembre del 2019 i 2018.

Durant l'exercici anual acabat en 31 de desembre del 2019 s'ha incorregut en gastos per un import de **17.371,41 €** (18.329,35 € en 2018) el fi dels quals són la protecció i millora del Medi Ambient (tractament de residus de podes). No s'han rebut subvencions de naturalesa mediambiental.

16. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

16.1.- El moviment de les partides de subvencions, donacions i llegats ha sigut el que apareix en el següent quadre:

	SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS REBUTS	
	2019	2018
a) Saldo inicial	61.866,89 €	79.772,48 €
c) Transferència a resultats	- 6.534,09 €	- 17.905,59 €
d) SALDO FINAL	55.332,80 €	61.866,89 €

16.2.- L'import i les característiques de les "Subvencions, donacions i llegats" rebudes que apareixen en el Balanç a 31 de desembre del 2019 i 2018 són les següents:

- Treballs realitzats per l'Ajuntament de Torrent en 2012 en el marc del "Taller de Empleo" en l'edifici Plaça Major, 31, propietat de la Societat i nova seu social, per **728,64 €** (728,64 € en 2018), (nota 5.2.8).
- Subvenció de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori de Perfil de Qualitat de la promoció de vivenda protegida "M-28", per 234.000 €, reconeguda en exercicis anteriors i finalment abonada en 2017. Tal i com queda reflectit en la nota 11, la major part d'aquesta subvenció es va imputar en 2017 a exercicis anteriors, modificant a l'alça les Reserves Voluntàries en 168.717,15 €, net de l'efecte fiscal, donat que la major part de les vivendes ja s'havien alienat entre 2012 i 2016, i procedint a imputar **5.805,45 €**, net de l'efecte fiscal, a l'exercici 2019 (17.176,95 € a l'exercici 2018) per les vivendes venudes i amortitzades en aquest any.

17. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

17.1.- El Govern d'Espanya va aprovar el Reial decret 463/2020, de 14 de març de 2020, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel *COVID-19, a fi d'adoptar mesures per a protegir la salut i seguretat dels ciutadans, limitant les activitats productives, raó per la qual, a data de formulació dels presents comptes anuals es desconeix els efectes que puga tindre en cadena de subministraments, deterioració dels actius, reestructuracions de personal, incompliments de contractes, etc.

18. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

18.1.- Operacions realitzades amb l'entitat dominant

Tal i com s'indica en el punt 11.2. de la present Memòria, la Societat està participada al 100% per l'Ajuntament de Torrent. Les transaccions realitzades amb l'Accionista Únic han sigut:

2018

▪ Serveis prestats:	2.194.015,51 €
○ Prestació de serveis:	2.194.015,51 €
▪ Manteniment parcs i jardins:	1.589.276,99 €
▪ Manteniment col·legis públics:	258.879,48 €
▪ Redacció de projectes:	82.012,45 €
▪ Altres serveis:	263.846,59 €

2019

▪ Serveis prestats:	2.321.796,47 €
○ Prestació de serveis:	2.321.796,47 €
▪ Manteniment parcs i jardins:	1.698.065,79 €
▪ Manteniment col·legis públics:	267.585,30 €
▪ Redacció de projectes:	77.748,25 €
▪ Direccions d'obra:	19.336,44 €
▪ Altres serveis:	259.060,69 €

Els saldos a 31 de desembre del 2018 amb l'Ajuntament de Torrent són:

▪ Saldo a cobrar:	200.448,56 €
▪ Ajuntament, factures pendents d'emetre:	4.367,58 €

Els saldos a 31 de desembre del 2019 amb l'Ajuntament de Torrent són:

▪ Saldo a cobrar:	347.647,89 €
-------------------	--------------

Els aspectes més rellevants relatius als acords existents entre la Societat i el seu Accionista Únic durant els exercicis acabats en 31 de desembre del 2019 i 2018, donada l'especial naturalesa tant de l'Ajuntament com de la Societat, es plasmen a través d'encàrrecs municipals de l'Ajuntament constituït en Ple, i dels convenis econòmics específics per a cada encàrrec. El volum total d'estes operacions en 2019 i 2018 es detallen en esta mateixa nota.

L'Ajuntament de Torrent, Accionista Únic de la Societat en data 6 de febrer del 2012 i vist l'acord plenari de data 29 de desembre del 2011, va aprovar la modificació de la prestació de l'activitat de conservació i manteniment de les zones verdes de titularitat municipal, que passaran a ser prestats per l'empresa, en la seua condició de mitjà propi i instrumental de l'Ajuntament, per mitjà de la comanda de gestió.

Aquest fet va determinar durant l'exercici 2012 una modificació estatutària, la incorporació de nou personal i mitjans materials necessaris per a la prestació del servei, i una nova modalitat en el règim de finançament de l'activitat diferent a la resta dels prestats fins al moment, en el sentit de la recepció d'unes transferències periòdiques per part de l'Ajuntament a més de la resta d'ingressos propis de la Societat.

Així mateix, la Junta de Govern Local va aprovar en sessió del 5 de maig de 2015 encomanar a la societat el servei de manteniment i conservació d'edificis CP d'educació infantil, primària i especial. De manera similar al que ocorre amb la prestació del servei de manteniment de la jardineria municipal, el finançament del servei segons el conveni subscrit es produeix a través de facturació mensual a l'Ajuntament.

18.2.- Remuneracions del Consell d'Administració i del personal d'alta direcció

Les remuneracions rebudes pels membres del Consell d'Administració durant l'exercici 2019 en concepte d'assistència a sessions han ascendit a **3.000,00 €** (3.300,00 € en 2018).

Durant els exercicis 2018 i 2019 no s'han registrat indemnitzacions per acomiadament ni sous i salaris de personal d'Alta Direcció.

La Societat no té definit personal com d'Alta Direcció.

La Societat no té concedides bestretes ni crèdits als membres del Consell d'Administració. La companyia no té concretes obligacions de cap tipus per compte dels membres del Consell d'Administració.

Els Administradors de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. UNIPERSONAL i les persones vinculades als mateixos no tenen participacions, ni ostenten càrrecs, funcions ni activitats desenvolupades i/o realitzades en empreses l'objecte social dels quals siga idèntic, anàleg o complementari al desenvolupat per la Societat.

19. UN ALTRA INFORMACIÓ

19.1.- La plantilla mitjana de l'exercici és de 52,11 treballadors (49,79 treballadors en 2018). A data 31 de desembre del 2019 la plantilla de la Societat NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. UNIPERSONAL estava formada per 53 treballadors (52 treballadors en 2018):

2018	HÒMENS	DONES	TOTAL
Llicenciats Dret	1	1	2
Llicenciats Econòmiques	1	0	1
Enginyers	0	1	1
Arquitectes	0	1	1
Enginyers tècnics	0	1	1
Arquitectes tècnics	1	0	1
Administratius	2	3	5
Encarregats jardineria	3	0	3
Encarregats llanterners	1	0	1
Oficial jardineria	2	3	5
Jardiners	14	7	21
Peons jardiners especialistes	8	0	8
Oficial de 1ª albanyileria	2	0	2
TOTAL	35	17	52

2019	HÒMENS	DONES	TOTAL
Llicenciats Dret	1	1	2
Llicenciats Econòmiques	1	0	1
Enginyers	0	1	1
Arquitectes	0	1	1
Enginyers tècnics	0	1	1
Arquitectes tècnics	1	0	1
Administratius	2	3	5
Encarregats jardineria	3	0	3
Encarregats llanterners	1	0	1
Oficial jardineria	3	3	6
Jardiners	14	7	21
Peons jardiners especialistes	8	0	8
Oficial de 1ª albanyileria	2	0	2
TOTAL	36	17	53

La composició del Consell d'Administració a 31 de desembre del 2018 i 2019 és la següent:

2018	HÒMENS	DONES	TOTAL
President	1	-	1
Vicepresidenta / Consellera Delegada	-	1	1
Secretària del Consell	-	1	1
Consellers/eres	6	2	8
TOTAL	7	4	11

2019	HÒMENS	DONES	TOTAL
President	1	-	1
Vicepresidenta	-	1	1
Conseller Delegat	1	-	1
Secretari del Consell	1	-	1
Consellers/eres	4	3	7
TOTAL	7	4	11

19.2.- L'empresa auditora dels comptes anuals de la Societat i aquelles altres Societats amb què la dita empresa manté algun dels vincles a què fa relació la Disposició Addicional catorzena de la Llei de Mesures de Reforma del Sistema Financer, han meritat a la Societat durant l'exercici acabat el 31 de desembre del 2019 honoraris i gastos per servicis d'auditoria per un import de **6.100,00 €** (6.100,00 € en 2018). El import indicat inclou la totalitat dels honoraris i gastos relatius a l'auditoria de l'exercici 2019, amb independència del moment de la seua facturació.

20. INFORMACIÓ SEGMENTADA

20.1.- La distribució de el import Net de la Xifra de Negocis de les activitats ordinàries de l'empresa, segons la CNAE i per mercats geogràfics, és la següent:

	COMUNITAT VALENCIANA	
	2019	2018
41.22 Edificació no residencial	267.585,30 €	258.879,48 €
71.1 Serveis tècnics d'arquitectura i enginyeria i altres activitats relacionades amb l'assessorament tècnic	356.145,38 €	346.292,94 €
81.3 Activitats de jardineria	1.701.601,99 €	1.590.691,06 €
TOTAL IMPORT NET XIFRA NEGOCIS	2.325.332,67 €	2.195.863,48 €

20.2.- El import total de la Xifra de Negocis correspon a l'activitat com a mitjà propi instrumental de l'Ajuntament de Torrent.

20.3.- Classificació de les vendes i altres ingressos en funció de la tipologia de les obres:

2018	VENDES	PRESTACIÓ SERVEIS	TOTAL
Edificació no residencial	0,00 €	258.879,48 €	258.879,48 €
Altres activitats de construcció especialitzada	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Serveis d'arquitectura i enginyeria	0,00 €	346.292,94 €	346.292,94 €
Manteniment de zones verdes	0,00 €	1.590.691,06 €	1.590.691,06 €
TOTAL	0,00 €	2.195.863,48 €	2.195.863,48 €

2019	VENDES	PRESTACIÓ SERVEIS	TOTAL
Edificació no residencial	0,00 €	267.585,30 €	267.585,30 €
Altres activitats de construcció especialitzada	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Serveis d'arquitectura i enginyeria	0,00 €	356.145,38 €	356.145,38 €
Manteniment de zones verdes	0,00 €	1.701.601,99 €	1.701.601,99 €
TOTAL	0,00 €	2.325.332,67 €	2.325.332,67 €

20.4.- La classificació de les vendes segons el tipus de client és la següent:

2018	VENDES	PRESTACIÓ SERVEIS	TOTAL
Ajuntament	0,00 €	2.194.015,51 €	2.194.015,51 €
Empreses i particulars	0,00 €	1.847,97 €	1.847,97 €
TOTAL	0,00 €	2.195.863,48 €	2.195.863,48 €

2019	VENDES	PRESTACIÓ SERVEIS	TOTAL
Ajuntament	0,00 €	2.321.796,47 €	2.321.796,47 €
Empreses i particulars	0,00 €	3.536,20 €	3.536,20 €
TOTAL	0,00 €	2.325.332,67 €	2.325.332,67 €

21. INFORMACIÓ SOBRE EL PERÍODE MITJÀ DE PAGAMENTS A PROVEÏDORS. DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. "DEURE D'INFORMACIÓ" DE LA LLEI 15/2010, DE 5 DE JULIOL

Segons l'esmentada Disposició adicional tercera de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la que s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, les Societats deuen publicar de forma expressa les informacions sobre terminis de pagament als seus proveïdors en la Memòria dels comptes anuals.

Aquesta informació ha sigut modificada per la Resolució de 29 de gener de 2016, del Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes (ICAC), quedant com es presenta en el següent quadre:

	2019	2018
	DÍES	DÍES
Període mitjà de pagament a proveïdors	23	21
Ratio de les operacions pagades	24	21
Ratio de les operacions pendents de pagament	5	7
	IMPORT	IMPORT
Total pagaments realitzats	777.188,68 €	732.247,53 €
Total pagaments pendents	35.181,60 €	23.635,23 €

INFORME DE GESTIÓ 2019

INFORME DE GESTIÓ DE L'EXERCICI 2019

1.- Durant l'exercici, el Consell d'Administració de la Societat ha pres, cronològicament, els següents **acords més rellevants**:

- a) Aprovar el plec de condicions tècniques i el de clàusules administratives per a la contractació del servei de poda de l'arbratge del nucli urbà de la ciutat.
- b) Proposar a la Junta General la reelecció de l'equip auditor per a l'exercici 2019.
- c) Aprovar l'increment del 2,25% a les retribucions de la plantilla de la societat, segons la disposició Dos, Capítol 2, del Real Decret Llei 24/2018, de 21 de desembre.
- d) Atorgar poders especials a la Consellera Delegada de la societat per a l'atorgament de diverses escriptures públiques de compravenda de determinades vivendes amb els seus annexes vinculats de les promocions Gabriela Mistral, i M-26 i M-28 del Sector 2 de Parc Central de Torrent.
- e) Aprovar el plec de condicions tècniques i clàusules administratives per al procediment d'adjudicació de l'adquisició de subministrament del material de llanterneri i reg per al servei de jardineria.
- f) Aprovar el plec de condicions tècniques i clàusules administratives per al procediment d'adjudicació del servei de tractament fitosanitari de les palmeres del nucli urbà de Torrent.
- g) Constitució del nou Consell d'Administració: acceptació dels nomenaments i designació dels càrrecs de President, Vicepresidenta i Secretari.
- h) Designació del càrrec de Conseller Delegat i delegació de les seues facultats.

- i) Atorgar poders especials al nou Conseller Delegat de la societat per a l'atorgament d'escriptura pública de dos habitatges en la promoció M-28 al Sector 2 del Parc Central de Torrent.
- j) Aprovar la resolució del contracte d'assistència tècnica per a la redacció de documents de planejament del Sector El Safranar de Torrent.
- k) Renovació de la política de preus de lloguer i venda dels habitatges, places d'aparcament i locals comercials fins al 31 de desembre del 2020.
- l) Aprovar el Pla d'Acció 2020 per tal de tractar de corregir les debilitats detectades per les auditories municipals operativa i de compliment de la legalitat de l'exercici 2017.
- m) Aprovar les bases tècniques i administratives que regiran el Servei de recollida de deixalles vegetals procedents de la gestió del manteniment de la jardineria pública municipal.
- n) Iniciar els treballs tècnics de reparcel·lació i d'urbanització per a l'execució de determinacions urbanístiques contingudes en el planejament aprovat del Sector 3 de Parc Central i Sector 6 *La Marxadella*.

2.- La situació dels negocis de la Societat és la següent:

- a) Redacció dels documents del Planejament del Sector "El Safranar" de Torrent → en tramitació
- b) Redacció del nou Pla General de Torrent → en tramitació
- c) Redacció dels documents del Planejament del Sector "Parc Central -3" de Torrent → en tramitació
- d) Promoció *Gabriela Mistral* – Músico José Ortí → obres totalment executades a 31 de desembre del 2019, amb 16 vivendes i un

local comercial venuts, i contractes subscrits d'arrendament amb opció de compra de 4 vivendes i 1 local comercial.

- e) Promoció M-28 Parc Central – 2 → obres totalment executades a 31 de desembre del 2019, amb 70 vivendes, 5 locals comercials, 5 places d'aparcament i 2 trasters no vinculats venuts, i contractes subscrits d'arrendament amb opció a compra de 6 vivendes, 11 garatges no vinculats, i 3 locals comercials.
- f) Promoció M-26 Parc Central – 2 → 15 vivendes adquirides a PATRIMONIOS DEL LEVANTE, S.L. segons escriptura de compravenda atorgada en octubre de 2016, totalment venudes a 31 de desembre de 2019.
- g) Programa Rehabilita i Lloga → 6 contractes vigents subscrits amb propietaris de vivenda per a la seua rehabilitació, finançament de les obres i mediació en el mercat del lloguer, els quals estan totalment liquidats a 31 de desembre del 2019.

3.- Per tractar-se d'una empresa pública l'accionista únic i principal client del qual és un ajuntament, no cal destacar cap risc de negoci digne de menció, més enllà de la gestió financera dels possibles desfasaments entre les previsions dels fluxos d'entrades i eixides de tresoreria. Encara així, durant l'exercici 2019, la Societat ha continuat desenvolupant les iniciatives necessàries per a l'adequada gestió dels distints tipus de riscos que assumeix en la seua activitat ordinària en les distintes àrees del negoci. En concret, tals riscos es refereixen al risc de liquiditat, risc de crèdit, risc de tipus d'interès i risc operacional (reposició d'actius de naturalesa immobiliària).

4.- Activitats d'investigació i desenvolupament: La Societat no hi ha realitzant durant l'exercici 2019 activitats d'esta naturalesa d'especial rellevància.

5.- Adquisició d'accions pròpies: Durant l'exercici 2019 no s'han realitzat adquisicions d'accions pròpies.

6.- Evolució de la plantilla i remuneració mitjana: després de l'augment de la plantilla en l'exercici 2012 per la nova encomanda de l'Ajuntament per a la prestació del servei del manteniment de les zones verdes municipals, i de l'ajust de la mateixa en els posteriors exercicis, la plantilla ha passat de 52 treballadors a 31 de desembre del 2018, a 53 treballadors a 31 de desembre del 2019. La remuneració mitjana de la plantilla durant l'exercici ha sigut de 24.694,05 €

7.- Medi ambient i sostenibilitat: Durant l'exercici anual acabat en 31 de desembre del 2019 s'ha incorregut en gastos per un import de **17.371,41 €** el fi dels quals són la protecció i millora del Medi Ambient (tractament de residus de podes). No s'han rebut subvencions de naturalesa mediambiental.

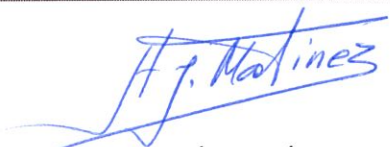
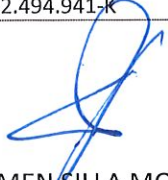
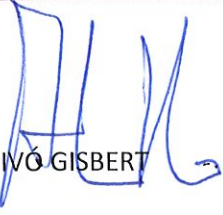
8.- Esdeveniments significatius ocorreguts amb posterioritat al tancament de l'exercici: El Govern d'Espanya va aprovar el Reial decret 463/2020, de 14 de març de 2020, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, a fi d'adoptar mesures per a protegir la salut i seguretat dels ciutadans, limitant les activitats productives, raó per la qual, a data de formulació dels presents comptes anuals es desconeix els efectes que puga tindre en cadena de subministraments, deterioració dels actius, reestructuracions de personal, incompliments de contractes, etc.

-.00000.-

Severino Yago Torrent, Secretari del Consell d'Administració, dona fe que el text dels Comptes Anuals de la Mercantil NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. Unipersonal, que ha formulat el Consell d'Administració de la Societat en la seua sessió celebrada el dia 16 d'abril del 2020 és el contingut dels setanta-huit precedents, de paper ordinari.

Així ho ratifiquen els senyors Consellers que en compliment del que preceptua l'article 253.2 de la Llei de Societats de Capital signen el present document.

Torrent, 16 d'abril del 2020

 D. SEVERINO YAGO TORRENT CONSELLER-SECRETARI DNI.NIF. 73.754.362-D	 D. JESÚS J. ROS PILES PRESIDENT DNI.NIF. 73.747.427-C
 Dña. INMACULADA AMAT MARTÍNEZ VICEPRESIDENTA DNI.NIF. 53.361.112-P	 D. FRANCISCO J. ARNAU ROIG CONSELLER DELEGAT DNI.NIF. 52.634.486-K
 D. JOSÉ CALATAYUD GIMÉNEZ CONSELLER DNI.NIF. 53.200.593-Y	 Dña. DESAMPARADOS FOLGADO TONDA CONSELLERA DNI.NIF. 52.744.743-Q
 D. JOSÉ FRANCISCO GOZALVO LLÁCER CONSELLER DNI.NIF. 53.094.125-M	 D. ANTONIO JOSÉ MARTÍNEZ MORENO CONSELLER DNI.NIF. 22.494.941-K
 Dña. ANA MARÍA PENELLA BUSACH CONSELLERA DNI.NIF. 52.637.938-T	 Dña. CARMEN SILLA MORA CONSELLERA DNI.NIF. 52.743.895-L
 D. ANTONI VIVÓ GISBERT CONSELLER DNI.NIF. 19.465.325-B	

