



CLASE 8.ª



OL4751382

Memòria Exercici 2021

1.- NATURALESA I ACTIVITATS PRINCIPALS DE LA SOCIETAT

En data 6 de novembre de 1967 es va constituir la Societat que ara té la denominació d'**HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.** amb anagrama **VIMUSA**. Els seus antecedents es remunten al "Patronat Municipal de l' Habitatge", que es va convertir en Societat Anònima per la necessitat d'obtenir un sistema de finançament adequat als projectes més ambiciosos que s'estaven elaborant. La titularitat de les accions correspon, en la seva totalitat, a l'Excm. Ajuntament de Sabadell. Vimusa, com a Societat de capital públic municipal està regulada per les normes mercantils, amb les adaptacions contingudes en la legislació de règim local.

La Societat té per objecte bàsic la construcció d'habitatges de Protecció Oficial i la seva adjudicació en règim d'arrendament, accés a la propietat mitjançant renda amortitzable o venda, així com també la realització d'aquelles operacions relacionades amb la promoció d'habitatges i la promoció i construcció d'altres instal·lacions d'interès públic inclosa l'adquisició de terrenys, la seva urbanització, ordenació, gestió, parcel·lació i venda quan així ho aconsellin els seus interessos o el foment d'activitats de serveis en l'àmbit de les seves competències municipals, així com la gestió i explotació de serveis públics en règim de concessió en forma directa o amb participació en altres Societats.

En sessió celebrada pel Ple de l'Ajuntament, en funcions de Junta General Extraordinària, el dia 29 de desembre de 1999, s'aprovà per unanimitat la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a les prescripcions del Decret 179/1995 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i aprofitant aquest moment per adaptar el capital social a la moneda euro conforme a l'establert en la Llei Orgànica 10/1998 de 17 de desembre i la Llei 46/1998 de 17 de desembre.

En data 25 de maig del 2005 la Junta General d'Accionistes va procedir a la modificació de l'article 1r. Dels Estatuts per tal de declarar a VIMUSA com Entitat Urbanística Especial, adaptant-se així a la legislació urbanística vigent.

En la sessió del Consell d'Administració del 27 de juliol del 2006 es va aprovar el trasllat del domicili social al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

En la Junta General d'Accionistes celebrada el 30 de juny del 2008 es va aprovar la modificació dels Estatuts de la Societat per tal d'adaptar-los a la Llei de Contractes del Sector Públic de forma que VIMUSA es constituí com a mitjà propi de l'Ajuntament de Sabadell, podent aquest encarregar-li la gestió d'actuacions segons estipula la nova normativa (Nota 20). També es va procedir a la modificació de l'article 14è determinant que a partir de la data els membres del Consell d'Administració ho siguin els regidors i/o funcionaris de l'Ajuntament. La Societat està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el foli 218 del tom 1.634, llibre 1.061 de la secció 2ª, del full 14.300. El seu número d'identificació fiscal és A-08233991.

En data 4 de febrer del 2020 la Junta General d'Accionistes va aprovar l'ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscriuint 2.662 accions noves emeses. També es va aprovar la modificació de l'art.33bis dels Estatuts Socials per tal d'ajustar el seu contingut, relatiu a Mitjà Propi, a allò establert a l'art. 32.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic.



CLASE 8.ª



OL4751383

En data 2 de febrer del 2021 la Junta General d'Accionistes va aprovar una nova ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, modificant l'art.5è del Estatuts Socials i subscriuint 3.427 accions noves emeses (Nota 9.6).

La moneda funcional de la societat és l'euro.

2.- BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel.- Els comptes anuals adjunts han estat obtinguts dels registres comptables de la societat i es presenten d'acord amb les Normes de Registre i Valoració del Pla General de Comptabilitat R.D. 1514/2007 i la resta de disposicions legals en matèria comptable, per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni de la situació financera, dels resultats de la Societat així com de l'estat de fluxos d'efectiu.

Durant l'exercici 2021 han entrat en vigor noves normes comptables que, per tant, han estat tingudes en compte en l'elaboració dels presents comptes anuals i que no han suposat cap canvi en les polítiques comptables de la Societat.

Els comptes anuals corresponents a l'exercici 2021, formulats pels Administradors de la Societat, se sotmetran a l'aprovació per la Junta General Ordinària d'Accionistes. Els comptes anuals de l'exercici 2020 van ser aprovats per la Junta General d'Accionistes el 4 de maig del 2021.

b) Principis comptables no obligatoris.- No s'ha aplicat cap principi comptable que no sigui contemplat pel Pla General Comptable vigent.

c) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa.-

c.1.) En l'estimació de la incertesa, la Societat constata que la crisi financera global, desfermada en l'exercici 2008, amb les seves derivacions en l'economia productiva, ha estat afectant els sectors de població que constitueixen la demanda específica dels productes i serveis de la Societat. No obstant això, al tractar-se d'una oferta altament regulada i subjecte a revisions i adaptacions legals permanents, en cap cas suposa posar en qüestió la viabilitat tècnica-econòmica de l'activitat principal de la Societat. El Consell d'Administració va aprovar en sessió de 25 de setembre de 2014 un Pla de Viabilitat 2015-2017 i un Contracte-Programa pel mateix període, ratificats pel Ple Municipal del mes d'octubre, en que es van determinar unes mesures que permetien eliminar la incertesa. En data 28 de desembre del 2017 la Junta de Govern Local va aprovar la formalització d'un nou Contracte-Programa per a l'exercici 2018, el qual va ser signat el 2 de gener de 2018. En data 2 de gener 2019 es va signar un nou Contracte-Programa amb vigència des de l'1.1.2019 fins al 31.12.2024, aquest Contracte-Programa segueix regint actualment.

La situació de restriccions legals d'activitat derivades de la prolongació de la pandèmia de Covid-19 ha suposat fins ara un impacte limitat i controlable per la Societat. Es preveu que les mesures sanitàries i econòmiques endegades pels governs vagin pal·liant progressivament aquest impacte. (Nota 14.2).

Per tot això, els comptes anuals adjunts s'han formulat sota el principi d'empresa en funcionament.

c.2.) No s'ha realitzat cap canvi en les estimacions comptables que es pugui motivar a partir d'inestabilitats eventuais en l'entorn econòmic on opera la Societat.



CLASE 8.ª



OL4751384

La informació continguda en aquests comptes anuals és responsabilitat dels Administradors de la societat. En la preparació dels comptes anuals s'han utilitzat ocasionalment estimacions realitzades per la Direcció per quantificar, alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren registrats. Bàsicament, aquestes estimacions es refereixen a:

- La valoració d'actius per determinar l'existència de pèrdues per deteriorament dels mateixos, Nota 4 a), b), c) i 4h).
- La vida útil dels actius materials, intangibles i inversions immobiliàries, Nota 4 a), b) i c).
- Les hipòtesis emprades pel càlcul del valor raonable dels instruments financers, Nota 4 f).
- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius d'import indeterminat o contingents, Nota 4 k).

Malgrat que aquestes estimacions s'han realitzat en funció de la millor informació disponible, a la data de formulació d'aquests comptes anuals sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en propers exercicis, la qual cosa es faria de forma retrospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

d) Comparació de la informació.- D'acord amb el Pla General Comptable vigent, es presenten comptes comparatius amb l'exercici 2020.

e) Agrupació de partides.- No existeixen partides que hagin de ser objecte d'agrupació en el balanç, en el compte de pèrdues i guanys, en l'estat de canvis en el patrimoni net o en l'estat de fluxos d'efectiu.

f) Elements recollits en diverses partides: No existeixen elements dels comptes anuals que estiguin registrats en més d'una partida del balanç, a excepció de les següents que ho estan en funció del seu venciment.-

- Els deutes amb entitats de crèdit que estan com a "Deutes a Llarg Termini" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 mesos a comptar des de la data de tancament, i com a "Deutes a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m..
- Els crèdits a tercers que estan a "Inversions Financeres a Llarg Termini" del Passiu No Corrent aquells de venciment superior a 12 m. a comptar des de la data de tancament, i a "Inversions Financeres a Curt Termini" del Passiu Corrent aquells amb venciment inferior a 12 m.

g) Canvis en criteris comptables.- En els exercicis 2021 i 2020 no s'ha procedit a cap canvi de criteri comptable.

h) Correcció d'errors.- En l'exercici 2021 s'ha procedit a corregir un error d'exercicis anteriors en el saldo del compte de dipòsits rebuts a curt termini, degut al fet que el saldo estava sobrevalorat en 179.611,58 euros. Com a conseqüència d'aquesta correcció s'han re-expressat les xifres comparatives. A continuació detallem l'efecte d'aquest error en les xifres comparatives de l'exercici 2020.



CLASE 8.ª



OL4751385

Concepte	Saldo a 31-12-20 abans correcció	Correcció	Saldo a 31-12-20 corregit
A) PATRIMONI NET	60.447.350,49	179.611,58	60.626.962,07
A-1) Fons propis	43.645.724,15	179.611,58	43.825.335,73
III. Reserves	43.883.665,18	179.611,58	44.063.276,76
1. Legal	60.101,21	0,00	60.101,21
2. Altres reserves	43.823.563,97	179.611,58	44.003.175,55
B) PASSIU NO CORRENT	33.995.232,39	-179.611,58	33.815.620,81
II. Deutes a llarg termini	33.220.845,85	-179.611,58	33.041.234,27
2. Deutes amb entitats de crèdit	32.624.511,60	0,00	32.624.511,60
5. Altres passius financers	596.334,25	-179.611,58	416.722,67
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	102.881.764,63	0,00	102.881.764,63

A l'exercici 2020 no es van efectuar correccions per possibles omissions o errades.

3.- DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

D'acord amb allò assenyalat en els Estatuts de la Societat, (Nota 9.6 c. i d.) la proposta de distribució dels resultats de l'exercici 2021 presentada pel Consell d'Administració és la següent:

BASES DE REPARTIMENT	Import €	%
Resultat de l'exercici	566.159,24	
DISTRIBUCIÓ		
Reserva Legal	56.615,92	10%
Reserves estatutàries	113.231,85	20%
A compensar Resultats d'exercicis anteriors	396.311,47	70%
	<u>566.159,24</u>	

D'acord amb allò determinat per l' "Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas" BOICAC N°99/2014 consulta 5, sempre que el valor del total patrimoni net sigui inferior al valor del capital social, la distribució de resultats positius podrà compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. Cas contrari, els beneficis han de destinar-se en un 10% a dotar la reserva Legal, sempre i quan aquesta sigui inferior al 20% del Capital Social. En aquest exercici 2021 es compleix el requisit per destinar el 10% dels beneficis a la Reserva Legal, essent la resta distribuïble segons les disposicions estatutàries.

Els resultats de l'exercici 2020 de 847.010,74 € es van distribuir a Reserva Legal 84.701,07 € (10%), a Reserves Estatutàries 169.402,15 € (20%) i a compensar Resultats d'Exercicis Anteriors 592.907,52 € (70%).

Distribució de dividends a compte: No s'han distribuït dividends a compte durant l'exercici. No existeix cap limitació per a la distribució de dividends



CLASE 8.º



OL4751386

4.- NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

a) Immobilitzat Intangible

Les immobilitzacions intangibles es reconeixen inicialment a preu d'adquisició (o cost de producció). Els impostos indirectes no recuperables formen part del preu d'adquisició, al igual que les despeses financeres meritedes per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a un any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes que, en el seu cas, hagin experimentat. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions d'habitatge per terminis inferiors a la vida útil es reconeixen pel valor amortitzable en el termini de l'adscripció. Les immobilitzacions intangibles corresponents a adscripcions gratuïtes de drets de superfície es reconeixen pel valor d'adscripció tant a l'actiu com al passiu -Ingressos a distribuir en diversos exercicis-. Els actius intangibles s'amortitzen de forma lineal en base a la seva vida útil. Els percentatges d'amortització aplicats han estat els següents:

	%	Anys
Concessions administratives (s/durada de la concessió)	1,33%	75
Aplicacions informàtiques	25,0%	4
Adscripcions d'habitatges (s/durada de l'adscripció)	14,3% a 4,0%	7 a 25

En l'estimació de la correcció valorativa per deteriorament es té en compte aquells elements d'immobilitzat intangible que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

b) Immobilitzat Material

Els béns compresos en l'immobilitzat material es valoren inicialment d'acord amb el preu d'adquisició (o cost de producció). Inclouen els edificis i terrenys destinats a ús propi, construccions en curs destinades a edificis de lloguer (veure criteri d'activació a la Nota 4 h, obra en curs), les quals es traspassen a Inversions immobiliàries un cop acabades, instal·lacions, mobiliari i equips informàtics. En el preu d'adquisició s'inclouen totes les despeses addicionals produïdes fins a l'entrada en funcionament del bé com són certificacions d'obra, honoraris de facultatius, etc., els impostos indirectes no recuperables, les despeses estimades de desmantellament i retirada, així com les despeses financeres meritedes per aquells elements que necessitin per la seva posada en marxa un període de temps superior a 1 any. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els imports dels treballs realitzats per la empresa al seu propi immobilitzat material es calculen per cada actiu, afegint al preu dels materials consumibles, els costos directes i indirectes imputables a aquestes inversions. Els interessos meritats durant la construcció dels immobles destinats a l'arrendament, estan



CLASE 8ª



OL4751387

capitalitzats en el valor de l' element respectiu. Els elements d'immobilitzat material amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immables d'ús propi	2%	50
Maquinària, instal·lacions i utilatge	8%	12
Mobiliari i estris	10%	10
Equips informàtics	20%	5

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquells elements d'immobilitzat material que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

La Societat no s'ha acollit a cap llei d'actualització de valor de l'Immobilitzat.

c) Inversions Immobiliàries

Els béns compresos en inversions immobiliàries es valoren inicialment d'acord amb el preu de cost o, en el seu cas, el preu d'adquisició, i es corresponen amb terrenys destinats a gestió de sòl per a construcció d'habitatges o urbanització i construccions destinades a l'arrendament. Posteriorment es valoren al seu valor de cost menys la corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament reconegudes.

Els elements d' inversions immobiliàries amb vida útil finita s'amortitzen de forma lineal basat en la seva vida útil. Els coeficients d'amortització utilitzats i la vida útil estimada són els següents:

	%	Anys
Immables en arrendament	2,0%	50

S'ha considerat la correcció valorativa per deteriorament d'aquelles inversions immobiliàries que poguessin presentar un valor comptable superior al seu valor recuperable, entès aquest com l'import més alt entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús.

d) Arrendaments

Els arrendaments es registren com a arrendaments operatius. Les despeses derivades dels arrendaments operatius s'imputen directament al compte de pèrdues i guanys durant la vigència del contracte amb independència de la forma estipulada pel pagament d'aquestes.

La resta d'arrendaments, si es produeixen, es qualifiquen com financers sempre que les condicions dels mateixos es dedueixi que s'ha transferit substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la



CLASE 8.ª



OL4751388

propietat de l'actiu objecte. Els arrendaments financers es reconeixen a l'actiu, d'acord a la seva naturalesa com immobilitzat immaterial o intangible, i al passiu del balanç de situació al inici de l'arrendament pel valor més petit entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual a l' inici de l'arrendament dels pagaments mínims acordats.

Ni en aquest exercici ni en l'anterior hi ha contractes que s'hagin de classificar com a financers.

e) **Permutes**

Els elements d'immobilitzat material rebuts a canvi del lliurament d'actius no monetaris o d'una combinació d'aquests amb actius monetaris es valoren pel preu d'adquisició en les permutes comercials i pel valor raonable dels actius lliurats en altres tipus de permutes. Les diferències de valoració que puguin sorgir quan es doni de baixa l'element lliurat a canvi es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys.

f) **Instruments Financers**

f.1) **Actius Financers**

Categories d'actius financers

Els actius financers de la Societat a efectes de la seva valoració es classifiquen en les categories següents:

Actius financers a cost amortitzat.- Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials -aquells actius financers que s'originen en la venda de bens i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa amb cobrament ajornat- i els crèdits per operacions no comercials, aquells actius financers que, no essent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i les cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa. És a dir, dins d'aquesta categoria hi hauran els préstecs i comptes a cobrar, així com aquells valors representatius de deute, amb data de venciment fixada, cobraments de quantia determinada o determinable, que es negociïn en un mercat actiu i que la Societat té la intenció i capacitat de conservar fins al venciment.

Valoració inicial: inicialment són valorats al seu valor raonable més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

No obstant, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual explícit, així com els crèdits al personal, els dividendes a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre a curt termini, es podran valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior: es fa pel seu valor amortitzat i els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.



CLASE 8.ª



OL4751389

No obstant, els crèdits de venciment superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import, a menys que s'haguessin deteriorat.

Quan els fluxos d'efectiu contractuals d'un actiu financer es modifiquen degut a les dificultats financeres de l'emissor, la Societat analitzarà si procedeix comptabilitzar una pèrdua per deteriorament de valor.

Deteriorament: La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre l'import a recuperar dels comptes a cobrar i el valor en llibres amb el que es troben registrats.

Al menys al tancament de l'exercici, es procedeix a efectuar les correccions valoratives necessàries sempre que existeixi evidència objectiva de que el valor d'un actiu financer inclòs en aquesta categoria, o un grup d'actius financers amb similars característiques de risc valorats col·lectivament, s'ha deteriorat com a resultat d'un o més esdeveniments que hagin passat després del seu reconeixement inicial i que ocasionin una reducció o retard en els fluxos d'efectiu estimats futurs, que poden venir motivats per la insolvència del deutor.

La pèrdua per deteriorament del valor d'aquests actius financers és la diferència entre el seu valor en llibres i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs, inclosos, si s'escau, aquells procedents de l'execució de les garanties reals i personals -que s'estima van generar- descomptats al tipus d'interès efectiu calculat en el moment del seu reconeixement inicial.

Las correccions de valor per deteriorament, així com la seva reversió, quan l'import de dita pèrdua disminueix per causes relacionades amb un esdeveniment posterior, es reconeixen com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament té com a límit el valor en llibres de l'actiu que estaria reconegut a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

Actius financers a cost.- Dins d'aquesta categoria s'inclouen, entre altres, les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades, així com les altres inversions en instruments de patrimoni el valor raonable de les quals no es pot determinar per referència a un preu cotitzat en un mercat actiu per a un instrument idèntic o no es pot obtenir una estimació fiable del mateix.

Valoració inicial: es valoren al cost, que equival al valor raonable de la contraprestació entregada més els costos de transacció que li siguin directament atribuïbles.

Valoració posterior: els instruments de patrimoni inclosos en aquesta categoria es valoren pel seu cost menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.

Deteriorament: al menys al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries sempre existeixi evidència objectiva de que el valor en llibres d'una inversió no és recuperable.

La Societat registra els corresponents deterioraments per la diferència existent entre el valor en llibres i l'import recuperable, entès aquest com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió, que per al cas dels instruments de patrimoni es calculen, bé mitjançant l'estimació dels que s'espera rebre com a conseqüència del repartiment de dividends realitzat per l'empresa participada i de l'alienació o baixa en comptes de la inversió en la mateixa, bé mitjançant l'estimació de la seva participació en els fluxos d'efectiu que s'espera que siguin generats per l'empresa participada, procedents tant de la seva activitat ordinària com de l'alienació o baixa en comptes.

Llevat de millor evidència de l'import recuperable de les inversions en instruments de patrimoni, l'estimació de la pèrdua per deteriorament d'aquesta classe d'actius es calcula en funció del patrimoni



CLASE 8.ª



OL4751390

net de l'entitat participada i de les plusvàlues tàcites existents a la data de la valoració, netes de l'efecte impositiu.

El reconeixement de les correccions valoratives per deteriorament de valor i, si s'escau, la seva reversió, es registren com una despesa o un ingrés, respectivament, en el compte de pèrdues i guanys. La reversió del deteriorament tindrà com a límit el valor en llibres de la inversió que estaria reconeguda a la data de reversió si no s'hagués registrat el deteriorament del valor.

En els exercicis 2021 i 2020 no s'ha realitzat cap nova aportació de capital ni s'ha trasmes cap participació de les societats SBD CREIXENT, S.A. i SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. Al tancament de l'exercici 2021 s'ha realitzat una correcció valorativa de la participació d'SBD CREIXENT per tal d'actualitzar-la a l'increment de patrimoni realitzat per la societat participada (Nota 9.3). A l'exercici 2020 també es va realitzar una correcció valorativa en el mateix sentit.

Reclassificació d'actius financers

Quan la Societat canviï, si s'escau, la forma en que es gestionen els actius financers per generar fluxos d'efectiu, es reclassificaran tots els actius afectats d'acord amb els criteris establerts en els apartats anteriors de la norma. La reclassificació de categoria no suposa la baixa del balanç sinó un canvi en els criteris de valoració.

Interessos i dividendes rebuts d'actius financers

Els interessos i dividendes d'actius financers meritats amb posterioritat al moment d'adquisició es reconeixen com ingressos en el compte de pèrdues i guanys. Els interessos d'actius financers valorats a cost amortitzat es reconeixen pel mètode del tipus d'interès efectiu i els ingressos per dividendes procedents d'inversions en instruments de patrimoni es reconeixen quan han sorgit els drets per a la Societat a la seva recepció.

Baixa 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 seva propietat. En el cas concret de comptes a cobrar, s'entén que això es produeix en general si s'han trasmes els riscos d'insolvència i mora.

Quan l'actiu financer es dona de baixa, la diferència entre la contraprestació rebuda neta dels costos de transacció atribuïble i el valor en llibres de l'actiu, més qualsevol import acumulat que s'hagi reconegut directament en el patrimoni net, determina el guany o pèrdua sorgit al donar de baixa tal actiu, que forma part del resultat de l'exercici en que aquesta es produeix.

Al contrari, la Societat no dona de baixa els actius financers, i reconeix un passiu financer per un import igual a la contraprestació rebuda, en les cessions d'actius financers en les que es retingui substancialment els riscos i beneficis inherents a la propietat.



CLASE 8.ª



0L4751391

f.2) Passius Financers

Categoria

Tots els passius financers a efectes de la seva valoració s'inclouen en la categoria "Passius Financers a Cost Amortitzat". Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els debèits per operacions comercials i els debèits per operacions no comercials. Els préstecs participatius que tinguin les característiques d'un préstec ordinari o comú també s'inclouen en aquesta categoria sense perjudici de que l'operació s'acordi a un tipus d'interès zero o per sota el de mercat.

Valoració inicial: Inicialment es valoren pel seu valor raonable, que, llevat d'evidència al contrari, és el preu de la transacció, que equival al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de la transacció que li siguin directament atribuïbles. No obstant, els debèits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual, així com els desemborsaments exigits per tercers sobre participacions, l'import dels quals s'espera pagar a curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior: es fa a cost amortitzat. Els interessos meritats es comptabilitzen en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant, els debèits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb allò disposat en l'apartat anterior, es valorin inicialment al seu valor nominal, es continuaran valorant pel dit import.

Baixa de passius financers

La Societat dona de baixa un passiu financer, o part del mateix, quan l'obligació s'hagi extingit; és a dir, quan hagi estat satisfet, cancel·lat o hagi expirat.

Fiances i dipòsits entregats i rebuts

Els dipòsits i fiances constituïts en garantia de determinades obligacions es valoren per l'import efectivament satisfet, que no difereix significativament del seu valor raonable.

f.3) Instrumentes de patrimoni propi

Totes les transaccions amb els instruments propis de patrimoni es registren en el patrimoni net com una variació dels fons propis. Les despeses derivades d'aquestes transaccions es registren directament contra patrimoni net com a reserves menors.

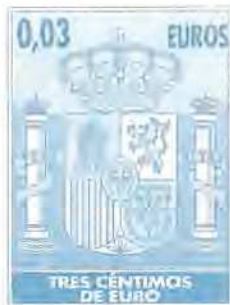
Ni en aquest exercici ni en l'anterior la societat té accions pròpies.

g) Cobertures de fluxos d'efectiu

Cobreixen l'exposició a la variació dels fluxos d'efectiu que s'atribueix a un risc concret associat a actius o passius reconeguts o a una transacció prevista altament probable. El guany o la pèrdua produïda és



CLASE 8.ª



OL4751392

reconeix transitòriament en el patrimoni net, imputant-se al compte de pèrdues i guanys en l'exercici en que l'operació coberta prevista afecta al resultat. (nota 9.5). En els exercicis 2021 i 2020 la societat no manté cap d'aquestes cobertures.

h) Existències

Es valoren inicialment al seu preu d'adquisició o al cost de producció. Els impostos indirectes únicament s'inclouen en el preu d'adquisició si no són recuperables directament de la hisenda pública. Les despeses financeres associades a les existències que necessitin un període de temps superior a un any per estar en disposició de ser venudes s'inclouen en el preu d'adquisició.

Posteriorment es valoren al valor net de realització. En aquest sentit, la Societat efectua anualment els corresponents test de deteriorament mitjançant la sol·licitud de taxacions externes, procedint a registrar el corresponent deteriorament si és el cas. Quan el valor de sòl està subjecte a incerteses respecte al planejament urbanístic futur i/o al destí de les finques, aquesta situació és analitzada i justificada pel tècnics de la pròpia societat, justificant no efectuar deterioraments.

- Edificis construïts.- El preu de cost ve determinat pel cost d'adquisició del solar on s'assenta la construcció, més les certificacions d'obra fins a la seva culminació així com totes les despeses addicionals que es produeixen fins el lliurament de l'obra, com són honoraris de facultatius, exaccions municipals, despeses d'urbanització i els interessos meritats pel finançament durant el període de construcció.

Per determinar el cost de cada unitat, sobre aquest cost global, s'apliquen coeficients ponderats d'assignació als factors de la divisió horitzontal, per tal d'apropar-se als costos de construcció estimats segons la tipologia del bé. En el cas d'edificacions on el cost resultant excedís al previst per la venda, l'empresa absorbiria part d'aquest cost consumint provisions dotades a l'efecte (nota 14).

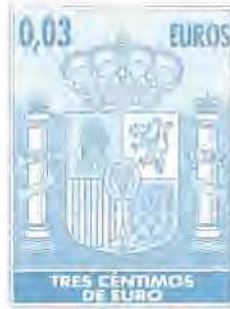
En el cas d'habitatges o locals no construïts per iniciativa de VIMUSA, en el valor de cost s'inclou l'import d'adquisició més les despeses directament imputables.

- Obres en curs.- En els exercicis 2021 i 2020, la societat no disposa d'obra en curs d'existències a la venda ni preveu iniciar obra nova a la venda en els propers exercicis. No obstant això, la societat manté els criteris de valoració. A més del solar, despeses i valor de les certificacions d'obra lliurades fins a data de tancament, s'incorporen els interessos reportats pels capitals rebuts en concepte de finançament de l'obra. També s'imputen les despeses d'estructura segons el criteri analític que tot seguit s'indica. La imputació realitzada queda reflectida en la rúbrica d'Ingressos del Compte de Pèrdues i Guanys "Despesa d'estructura activada a obra en curs i sòl".

El criteri d'imputació té quatre fases: 1) Identificació de les despeses d'estructura directes i indirectes activables. 2) El total de despeses activables queda distribuït en els departaments de l'empresa com a centres de cost d'acord al nombre de persones que integren cada departament. 3) L'import activable de cada centre de cost es pondera segons un percentatge de dedicació; la suma d'imports resultants és l'import total a activar. 4) Segons els percentatges d'execució realitzats durant l'exercici es distribueix l'import total a activar a cada centre de cost d'Obra en curs i de Sòl d'acord amb una ponderació comparativa Obra en curs – Sòl i un coeficient de dedicació.



CLASE 8.ª



0L4751393

Ni en aquest exercici ni en el 2020 no s'han activat imports imputables als centres de cost d'Obra en curs i de Sòl. En aquest exercici es manté, sense variacions, el criteri de despeses activables respecte l'exercici anterior essent només operatiu per a l'obra en curs d'immobilitzat material (Nota 4,b)

- Terrenys i Solars.- El seu cost inclou el preu d'adquisició més les despeses directament imputables com escriptures, tributs, etc. Incloent-hi, si s'escau, el cost del finançament extern específic. El cost dels solars també inclou despeses d'estructura imputades segons el criteri analític.

i) Impost sobre beneficis i impostos diferits

L'impòst sobre beneficis recull qualsevol tributació que basa el seu càlcul en el resultat comptable. Els actius i passius per impostos diferits es calculen segons els tipus impositius que es preveuen seran aplicables en el període en que es realitzi l'actiu o es liquidi el passiu. La Societat, al estar subjecte al dret dels organismes dependents de l'administració local, està bonificada en un 99% sobre la base de l'impòst, la qual cosa fa irrellevant el càlcul de l'efecte impositiu diferit que es pugui produir en la comptabilització dels actius i passius financers. No obstant això, no està bonificada pel resultat d'activitats de lliure mercat.

Els crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives es reconeixen quan es considera probable que es pugui recuperar en un futur dintre del període legal. Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporàries.

En els exercicis 2021 i 2020 la Societat no ha atès cap inspecció per part d'Hisenda. (Nota 12).

j) Ingressos i despeses

La imputació d'ingressos i despeses es realitza en funció del criteri de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de bens i serveis que els mateixos representen, amb independència del moment en que es produeix el corrent monetari o financer derivat dels mateixos.

La Societat reconeix els ingressos pel desenvolupament ordinari de la seva activitat quan es produeix la transferència del control dels bens i serveis compromesos amb els clients. En aquest moment, la Societat valora l'ingrés per l'import que reflecteix la contraprestació a la que espera tenir dret a canvi de dits bens o serveis.

Els ingressos ordinaris procedents de la venda de bens i de la prestació de serveis es valoren per l'import monetari o, si s'escau, pel valor raonable de la contrapartida, rebuda o que s'espera rebre, deriva de la mateixa que, llevat d'evidència en contra, és el preu acordat pels actius a transferir al client, deduït: l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que la Societat pugui concedir, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits.

No formen part dels ingressos els impostos que graven les operacions d'entrega de bens i prestació de serveis que la Societat ha de repercutir a tercers com l'impòst sobre el valor afegit i els impostos especials, així com les quantitats rebudes a compte de tercers.



OL4751394

CLASE 8.ª

k) Provisions i contingències

Les provisions es corresponen a aquells passius que resulten indeterminats respecte al seu import o a la data en què s'han de cancel·lar i es valoren a data de tancament pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació. Les dotacions i/o excessos de provisions es registren en el compte de Pèrdues i Guanys per l'import de variació a cadascuna d'elles, a excepció de les dotacions de provisions de Factures pendents de rebre que es carreguen directament al cost d'obra.

D'acord amb el caràcter públic i la naturalesa del seu objecte social, la Societat manté, per riscos diversos, les provisions que es detallen en la nota 14 d'aquesta Memòria. Segons el tipus de risc que es cobreix, la Societat utilitza els criteris següents:

1. Riscos i Responsabilitats.- En els exercicis 2021 i 2020 no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte a llarg termini, tot mantenint-se les que estan vigents. A curt termini, aquest exercici no s'ha dotat cap nova provisió per aquest concepte, havent aplicat una de les dues vigents al 2020 (Nota 14).

2. Factures Pendents de Rebre.- Les provisions a curt termini recullen la provisió per despeses determinables en factures pendents de rebre per obra pendent, financeres o jurídiques de promocions pròpies. En l'exercici 2021 s'ha mantingut la provisió a llarg termini de Can Llong 1, urbanització, pels imports actualitzats per l'Oficina de Gestió Urbanística a la societat per a la liquidació de quotes d'execució urbanística pendents. També s'ha mantingut la provisió per afrontar les reclamacions judicials de la comunitat de propietaris de Ronda Santa Maria, les quals van estar recorregudes i al tancament de l'exercici 2021 restem a l'espera de sentència (Nota 14).

3. Remuneracions al personal.- Les dotacions per l'import anual del compromís d'aportació al Pla de Pensions s'imputen directament a altres despeses socials. En els exercicis 2021 i 2020 no es dota aquesta partida al perdre el seu caràcter d'indeterminada.

La Societat manté vigents, al igual que en exercicis anteriors, els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l'Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d'actuació per a les promocions convingudes, on VIMUSA exerceix la gestió de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl, i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d'aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits (Nota 14.2).

l) Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions es reconeixen inicialment pel seu valor raonable quan hi ha una seguretat raonable que la subvenció es cobrarà i que es complirà amb totes les condicions establertes, incrementant directament el patrimoni net. Es reconeixen com a ingressos en el compte de pèrdues i guanys sobre una base sistemàtica i racional de forma relacionada amb les despeses derivades de la subvenció. Les adscripcions d'habitatges i drets de superfície atorgades per l'Ajuntament es reconeixen pel seu cost amortitzable.



OL4751395

CLASE 8.º

Les subvencions corresponents als habitatges destinats a lloguer atorgades pel Ministeri de Foment, es comptabilitzen com a "Subvencions de Capital" en l'epígraf "Subvencions, Donacions i Llegats" en el moment d'acabar l'obra i en base a allò establert en la normativa legal vigent. Tenint en compte aquesta normativa, les subvencions s'apliquen anualment per una desena o una vint-i-cinquena part alíquota en correspondència al període normatiu d'explotació del lloguer de cada cas.

Les subvencions atorgades per la Generalitat per cobrir les despeses de Projecte i Direcció d'Obra de les promocions de lloguer es consideren subvencions de capital. Les subvencions atorgades per la Generalitat a l'empara del Pla de l'Habitatge 1998-2001 segons Decret 201/1998, del Pla de l'Habitatge 2002-2005 segons Decret 157/2002 i del Pla de l'Habitatge 2004-2008 segons Decret 244/2005 també són considerades com a subvencions de capital.

VIMUSA va sol·licitar acollir-se al Pla Per al Dret a l'Habitatge del 2009-2012 de 2 de febrer del 2010 – Decret 13/2010 – per a la qualificació de les promocions iniciades en l'exercici 2010. En els exercicis 2016 i 2015 les subvencions corresponents van estar comptabilitzades com a subvencions de capital.

Al gener de 2015 es va signar el Contracte-Programa 2015-2017 amb l'Ajuntament de Sabadell per tal de dotar les diferents actuacions de l'Oficina Local de l'habitatge, Protecció Social, Política d'Habitatge de Lloguer, Rehabilitació d'Habitatges i Intervenció Comunitària. Les subvencions derivades del contracte es registren en subvencions d'explotació de l'exercici. Al gener del 2018 es va signar la pròrroga del Contracte-Programa pel 2018. Al 2 de gener del 2019 es va signar el Contracte-Programa 2019-2024 cobrint les actuacions del Contracte-Programa anterior i noves necessitats com masoveria urbana.

Val a dir que en l'exercici 2021 s'ha reconegut un ingrés en concepte de Contracte-Programa 2019-2024 per un import de 1.307.594,28 euros segons detall. D'acord amb instruccions rebudes de la Intervenció General de l'Ajuntament, la Societat no pot fer us dels romanents de subvencions no utilitzats en els exercicis 2019 i 2020, motiu pel qual en l'exercici 2021 s'ha procedit a la seva regularització. Al tancament de l'exercici 2020 es desconeixia aquest fet.

Concepte	Saldo a 31/12/2021
Subvenció de l'explotació de l'exercici 2021 d'acord amb contracte programa	1.722.188,00
Reversió saldo subvenció pendent de cobrament de l'exercici 2019	-162.148,92
Reversió saldo subvenció pendent de cobrament de l'exercici 2020	-252.444,80
Total	1.307.594,28

En els exercicis 2021 i 2020 s'han mantingut els criteris d'imputació de l'exercici anterior (Nota 18).

m) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

La societat no compta amb elements patrimonials de naturalesa mediambiental ni ha incorregut en despeses destinades a finalitats mediambientals, excepció feta de la incorporació del sistema d'eficiència energètica per plaques solars al centre residencial Alexandra (Nota 15).



CLASE B.º



OL4751396

n) Registre i valoració de despeses de personal

Les despeses de personal són registrades en el moment de meritarse l'obligació, amb independència del moment en què es produeixi el corrent monetari financer que se'n deriva. El passiu reconegut en el balanç respecte als plans de prestació definida és correspon amb el valor actual de l'obligació reportada en la data del balanç menys el valor raonable dels actius afectes al pla i qualsevol cost per serveis passats no reconegut.

o) Transaccions entre parts vinculades

Les operacions amb parts vinculades es comptabilitzen en el moment inicial pel seu valor raonable. Si s'escau, si el preu acordat en una operació difereix del seu valor raonable, es registra la diferència atenent a la realitat econòmica de l'operació (Nota 20).

p) Actius no corrents mantinguts per la venda

Es registren com a Actius no corrents mantinguts per la venda aquells actius que són disponibles per a la venda immediata. S'ha valorat pel menor entre el valor comptable i el valor raonable menys els costos de la venda i no han estat objecte d'amortització. Corresponen majoritàriament a elements de mobiliari recuperats dels habitatges de lloguer.

5.- IMMOBILITZAT MATERIAL

El moviment de l'immobilitzat material i la seva amortització acumulada en els exercici 2021 i 2020 és el següent:

Exercici 2021	31.12.20	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.21
Instal·lacions i maquinari	61.199,81	0,00	0,00	0,00	61.199,81
Altres instal·lacions, mobiliari, elements de transport	131.165,54	0,00	0,00	0,00	131.165,54
Immobilitzat d'ús propi (Vapor Codina)	2.507.435,48	0,00	0,00	0,00	2.507.435,48
Immobilitzat Material Brut	2.699.800,83	0,00	0,00	0,00	2.699.800,83
Amortitzacions d'Instal·lacions, maquinari i altres	149.281,94	9.741,91	0,00	0,00	159.023,85
Amortitzacions Immobilitzat d'ús propi	379.926,43	33.768,68	0,00	0,00	413.695,11
Total Fons d'Amortització i Deterioraments	529.208,37	43.510,59	0,00	0,00	572.718,96
Immobilitzacions en Curs	30.414,74	2.089.899,27	0,00	0,00	2.120.314,01
Immobilitzat Material Net	2.201.007,20	2.046.388,68	0,00	0,00	4.247.395,88



CLASE 8.ª



OL4751397

En l'exercici 2021 s'han iniciat les obres de dues promocions i s'han activat les despeses, el detall de les quals és el següent:

Promocions	Altes immobilitzacions en curs any 2021
Francesc Layret	804.718,05
Carretera de Barcelona	1.285.181,22
Total	2.089.899,27

Els actius materials totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2021 i 2020 són els següents:

	2021	2020
Equips tècnics i informàtics	131.029,86	88.414,44
Mobiliari	40.246,98	40.246,98
Vehicles	5.236,00	0,00
	176.512,84	128.661,42

Exercici 2020	31.12.19	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.20
Instal·lacions i maquinari	43.436,49	17.763,32	0,00	0,00	61.199,81
Altres instal·lacions, mobiliari, elements de transport	131.165,54	0,00	0,00	0,00	131.165,54
Immobilitzat d'ús propi (Vapor Codina)	2.507.435,48	0,00	0,00	0,00	2.507.435,48
Immobilitzat Material Brut	2.682.037,51	17.763,32	0,00	0,00	2.699.800,83
Amortitzacions d'Instal·lacions, maquinari i altres	138.590,33	10.691,61	0,00	0,00	149.281,94
Amortitzacions Immobilitzat d'ús propi	346.157,75	33.768,68	0,00	0,00	379.926,43
Total Fons d'Amortització i Deterioraments	484.748,08	44.460,29	0,00	0,00	529.208,37
Immobilitzacions en Curs	0,00	30.414,74	0,00	0,00	30.414,74
Immobilitzat Material Net	2.197.289,43	3.717,77	0,00	0,00	2.201.007,20

En els exercicis 2021 i 2020 no s'ha rebut cap subvenció relacionada amb l'immobilitzat material. No existeixen compromisos fermes de compra ni de venda. La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements del seu immobilitzat material, així com les possibles reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.



OL4751398

CLASE 8.ª

6.- INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

En els exercicis 2021 i 2020 el moviment dels saldos d'aquest epígraf ha estat el següent:

	31.12.20	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.21
Solars	9.842.674,84	0,00	0,00	0,00	9.842.674,84
Habitatges en arrendament	47.066.071,75	25.063,13	0,00	0,00	47.091.134,88
Aparcaments en arrendament	6.591.075,36	48.000,00	0,00	0,00	6.639.075,36
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.887.159,35	0,00	0,00	0,00	3.887.159,35
Habitatges Socials en arrendament	3.169.578,26	696.968,05	0,00	0,00	3.866.546,31
Habitatges lloguer amb O.C.	13.917.336,90	0,00	0,00	0,00	13.917.336,90
Hab lloguer, propietat temporal	289.295,75	1.687.383,89	0,00	0,00	1.976.679,64
Inversions Immobiliàries Brut	84.763.192,21	2.457.415,07	0,00	0,00	87.220.607,28
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	17.000.559,63	1.540.804,08	0,00	0,00	18.541.363,71
Inversions Immobiliàries Net	67.762.632,58	916.610,99	0,00	0,00	68.679.243,57

	31.12.19	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.20
Solars	9.842.674,84	0,00	0,00	0,00	9.842.674,84
Habitatges en arrendament	46.994.007,17	72.064,58	0,00	0,00	47.066.071,75
Aparcaments en arrendament	6.591.075,36	0,00	0,00	0,00	6.591.075,36
Naus lloguer i CS Sant Oleguer	3.887.159,35	0,00	0,00	0,00	3.887.159,35
Habitatges Socials en arrendament	2.566.224,30	603.353,96	0,00	0,00	3.169.578,26
Habitatges lloguer amb O.C.	13.917.336,90	0,00	0,00	0,00	13.917.336,90
Hab lloguer, propietat temporal	0,00	289.295,75	0,00	0,00	289.295,75
Inversions Immobiliàries Brut	83.798.477,92	964.714,29	0,00	0,00	84.763.192,21
Amortitzacions Inv. Immobiliàries	15.498.441,33	1.502.118,30	0,00	0,00	17.000.559,63
Inversions Immobiliàries Net	68.300.036,59	-537.404,01	0,00	0,00	67.762.632,58

En l'exercici 2021 no s'han rebut subvencions de capital destinades a inversions immobiliàries. Les subvencions d'explotació han sigut de 1.870.962,94 €. Els ingressos per arrendaments han sigut de 3.326.462,87 € i les despeses de 806.204,74 € que corresponen a 519.422,25 € de manteniment, 320.136,98 € de despeses de comunitats de propietaris, 86.698,06 € de consergeries i vigilàncies i -120.052,55 € per despeses financeres (negatives per l'escreix de subsidis).

En l'exercici 2020 no es van rebre subvencions de capital destinades a inversions immobiliàries. Les subvencions d'explotació van ser de 2.561.989,35 €. Els ingressos per arrendaments van ser de



CLASE 0.º



OL4751399

3.248.894,12 € i les despeses de 675.123,75 € que corresponien a 383.618,33 € de manteniment, 286.094,58 € de despeses de comunitats de propietaris, 187.798,20 € de consergeries i vigilàncies i -182.387,36 € per despeses financeres (negatives per l'escreix de subsidis).

En els exercicis 2021 i 2020 no s'han exercit opcions de compra d'habitatges llogats amb l'opció.

No existeix cap tipus de restriccions ni obligacions sobre cap de les inversions immobiliàries que totalitzen aquest epígraf.

La societat té formalitzades pòlisses d'assegurances per cobrir els possibles riscos als que estan subjectes els diversos elements de les seves inversions immobiliàries, així com les possibles reclamacions que se li puguin presentar per l'exercici de la seva activitat. Aquestes pòlisses cobreixen de manera suficient els riscos als que estan sotmesos.

7.- INMOBILITZAT INTANGIBLE

Els moviments que componen aquest epígraf del balanç del 2021 i del 2020 han estat els següents:

Exercici 2021	31.12.20	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.21
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	58.328,13	0,00	0,00	0,00	58.328,13
Habitatges adscripció temporal	531.162,90	713.527,31	0,00	0,00	1.244.690,21
Drets de Superfície, adscripció temporal	1.782.988,83	0,00	0,00	0,00	1.782.988,83
Immobilitzat Intangible Brut	6.517.707,24	713.527,31	0,00	0,00	7.231.234,55
Amortitzacions Concessions Administratives	643.758,50	49.923,31	0,00	0,00	693.681,81
Amortitzacions Aplicacions Informàtiques	56.269,65	1.501,24	0,00	0,00	57.770,89
Amortitzacions Habitatges Adscripció temporal	52.351,25	51.679,89	0,00	0,00	104.031,14
Amortitzacions Drets de Superfície Adscripció temporal	2.543,60	71.319,56	0,00	0,00	73.863,16
Amortitzacions Immobilitzat Intangible	754.923,00	174.424,00	0,00	0,00	929.347,00
Immobilitzat Intangible Net	5.762.784,24	539.103,31	0,00	0,00	6.301.887,55



OL4751400

CLASE 8.º

Exercici 2020	31.12.19	Altes	Baixes	Traspassos	31.12.20
Concessions administratives	4.145.227,38	0,00	0,00	0,00	4.145.227,38
Aplicacions informàtiques	58.328,13	0,00	0,00	0,00	58.328,13
Habitatges adscripció temporal	516.934,31	14.228,59	0,00	0,00	531.162,90
Drets de Superfície, adscripció temporal	0,00	1.782.988,83	0,00	0,00	1.782.988,83
Immobilitzat Intangible Brut	4.720.489,82	1.797.217,42	0,00	0,00	6.517.707,24
Amortitzacions Concessions Administratives	593.763,01	49.995,49	0,00	0,00	643.758,50
Amortitzacions Aplicacions Informàtiques	54.660,99	1.608,66	0,00	0,00	56.269,65
Amortitzacions Habitatges Adscripció temporal	8.219,15	44.132,10	0,00	0,00	52.351,25
Amortitzacions Drets de Superfície Adscripció temporal	0,00	2.543,60	0,00	0,00	2.543,60
Amortitzacions Immobilitzat Intangible	656.643,15	98.279,85	0,00	0,00	754.923,00
Immobilitzat Intangible Net	4.063.846,67	1.698.937,57	0,00	0,00	5.762.784,24

En aquest exercici s'han incorporat 9 habitatges de l'Ajuntament per adscripció temporal a 25 anys. En l'exercici 2020 es van incorporar 2 drets de superfície per adscripció temporal a 25 anys.

No hi ha béns afectes a garanties i reversió i no existeixen compromisos fermes de compra ni de venda.

Els actius intangibles totalment amortitzats que segueixen en ús al tancament dels exercicis 2021 i 2020 són els següents:

	2021	2020
Aplicacions Informàtiques	56.91,44	51.463,80

8.- ARRENDAMENTS I ALTRES OPERACIONS SIMILARS

8.1 Arrendaments Operatius

La xifra de negoci per arrendaments operatius com a arrendador a 31.12.21 i a 31.12.20 es desglossa

	2021	2020
Arrendaments d'habitatges	2.123.628,55	2.037.531,09
Arrendaments de locals comercials. I naus	1.202.834,32	1.211.363,03
Total	3.326.462,87	3.248.894,12

No existeixen contractes d'arrendaments operatius que no es puguin cancel·lar.



CLASE 8.ª



OL4751401

Arrendaments financers

Els actius reconeguts com a arrendaments financers es registren pel menor import entre el seu valor raonable o valor actual dels pagaments mínims a realitzar. La Societat no disposa d'arrendaments financers.

9.- INSTRUMENTS FINANCERS

9.1 Informació de balanç

9.1.1 Actius financers a llarg termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

Crèdits i partides a cobrar	Crèdits, derivats i altres	
	2021	2020
Crèdits a usuaris promoció pública	94.236,25	15.807,13
Fiances i dipòsits	428.955,99	309.840,12
Total	523.192,24	325.647,25

9.1.2 Actius financers a curt termini, excepte inversions en el patrimoni del grup, multigrup i associades.

El detall del actius financers a curt termini és el següent:

9.1.2. Actius Financers a curt termini.-

Crèdits i partides a cobrar	Crèdits, derivats i altres	
	2021	2020
Deutors comercials i altres comptes a c.(1)	1.899.930,89	3.291.323,26
Personal (bestretes i altres)	0,00	299,92
Total	1.899.930,89	3.291.623,18
Inversions financeres a curt termini (2)	1.940.511,85	32.540,43
1.1 Clients per vendes	31.12.21	31.12.20
Clients a curt termini	35.749,63	221.833,09
Adjudicatariis i arrendataris impagats	1.695.642,70	2.027.440,85
Deteriorament clients	-1.695.642,70	-2.125.829,36
	35.749,63	123.444,58



OL4751402

CLASE 8.ª

1.2 Clients grup i associades	31.12.21	31.12.20
Ajuntament. (Nota 20)	1.176.696,49	1.986.362,21
1.3 Deutors Diversos:	31.12.21	31.12.20
Ajuntament i Empreses assoc. (nota 20)	641.267,88	753.260,28
Altres	46.216,89	428.256,19
Total	687.484,77	1.181.516,47
2. Inversions financeres a curt termini	31.12.21	31.12.20
Crèdits a tercers	40.511,85	32.540,43
Imposicions	1.900.000,00	0,00
Total	1.940.511,85	32.540,43

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

El detall de les correccions valoratives realitzades en els exercicis 2021 i 2020 és el següent:

Concepte	31.12.21	31.12.20
Reversió del deteriorament de clients	430.186,66	0,00
Pèrdues de crèdits comercials incobrables	-146.110,09	140.995,16
Impagats contracte programa	-170.365,16	147.033,31
Ajudes concedides a Comunitats de Propietaris per a la rehabilitació i que són irrecuperables	-380.913,00	0,00
Total	-267.201,59	288.028,47

En l'exercici 2021 s'han ajustat les correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials per import de 430.186,66 euros. El saldo de la correcció valorativa per deteriorament, a 31-12-21, queda en - 1.695.642,70 euros. S'ha cancel·lat la provisió d'incobrables per 9.892,57 euros.

En l'exercici 2020 s'han realitzat correccions valoratives per deteriorament de crèdits comercials per import de 117.108,52 euros. El saldo de la correcció valorativa per deteriorament, a 31-12-20, queda en - 2.125.829,36 euros. S'ha provisionat un import de 9.892,57 euros per incobrables.



CLASE 8.ª



OL4751403

9.1.3 Passius financers a llarg termini.-

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Passius financers a cost amortitzat	32.224.742,59	32.624.511,60	395.965,49	416.722,67	32.620.708,08	33.041.234,27
Total	32.224.742,59	32.624.511,60	395.965,49	416.722,67	32.620.708,08	33.041.234,27

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

Els deutes amb entitats de crèdit responen dels préstecs contractats amb bancs, inclosos també els préstecs INCASOL sobre estoc no venut. El detall dels préstecs a llarg termini a 31.12.21 i a 31.12.20 és el següent:

	2021	2020
(2a) BBVA Palmeres, lloguer	0,00	50.158,64
(2a) BBVA. D. Almagro, lloguer	42.731,43	140.813,67
(2a) BBVA Can llobateres, lloguer	194.960,97	270.787,22
(2a) BBVA Rda. Stª. Maria 2, lloguer	61.278,79	68.542,32
(2a) BBVA CC Can Bordoll, lloguer	512.305,47	538.987,96
(2a) BBVA La Serra 1, lloguer	389.817,35	414.313,64
(2b) Banc Sabadell Nau Viena, lloguer	216.832,13	341.861,72
(2c) Santander Sant Oleguer, Aparc. Lloguer	55.333,46	96.873,85
(2a) Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	983.438,56	1.061.474,97
(2a) BBVA Can Puiggener, lloguer	194.898,58	209.744,13
(3a) BBVA Can Puiggener 2, (R Gral)	1.908.028,81	2.032.932,37
(3a) BBVA, Can Puiggener 2,(R Esp)	1.500.942,37	1.599.196,41
(3a) BBVA. Pg. Comerç, lloguer	734.392,09	781.254,14
(2a) BBVA. Begoña,2 lloguer	374.338,77	388.346,90
(3a) BBVA. Begoña,2 (R.Gral)	3.969.041,82	4.096.155,24
(3a) BBVA Begoña,2 (R Esp)	798.852,67	824.436,67
(2a) BBVA. Can Puiggener 2 lloguer	399.485,25	413.637,04
(2a) Caixaabank Alexandra lloguer	7.064.712,87	7.338.714,10
(2c) Caixaabank Alexandra Aparc	146.104,84	181.274,46
(2a) BBVA. La Serra 3, lloguer	77.368,59	78.327,29
(2a) BBVA. La Serra 3, lloguer OC	3.935.362,78	4.184.032,35
(2a) BBVA Can Llong 4, lloguer	2.250.574,63	2.313.637,49
(3a) BBVA Can Llong 3, lloguer, O.C.	142.711,97	153.696,33
(2a) B. Sabadell, Parc Central, lloguer	2.795.117,77	2.918.560,79
(2c) Caixaabank, Aparc Llibertat/Geis	1.665.154,39	1.729.244,55
(2d) ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	69.201,37	75.112,64
(2d) ICF-ROMANI 2-1-1	47.617,40	50.604,34
(2d) ICF-TORNERS 8-1-4	54.253,53	56.818,17
(2d) ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	87.135,75	87.771,77
(2d) ICF-POLISSA 29197 (Ref.25247 59)	189.637,89	0,00



OL4751404

CLASE 8.ª

(2d)	ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	245.298,46	0,00
(2d)	ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	81.146,18	0,00
(2d)	ICF-EDUARD BROSSA,17	760.746,90	0,00
(2d)	ICF-RIBOT I SERRA,1-2-7	87.121,35	0,00
(2d)	ICF-ZORRILLA, 23	84.487,98	0,00
	Deutes amb entitats de crèdit	32.120.433,17	32.497.311,16
(1a)	INCASÒL Promoció Pública	104.309,42	127.200,44
	TOTAL	32.224.742,59	32.624.511,60

1 (a) Import corresponent a finançament de finques encara no venudes.

2 (a) Corresponen al finançament hipotecari per entitats diverses de promocions de lloguer. (b) Hipoteques en règim lliure de naus industrials per a l'arrendament a llarg termini. (c) Préstecs en règim lliure a llarg termini per a usos diversos. (d) Préstecs conveni marc AHC-ICF.

3 (a) Finançen les promocions a la venda reconvertides a lloguer.

En l'exercici 2021 i en el 2020 s'ha mantingut el criteri de valor raonable dels préstecs. Els altres crèdits a llarg termini responen a les fiances rebudes dels arrendataris. El detall en els exercicis 2021 i 2020 és el següent:

	2021	2020
Fiances arrendaments Habitatges	321.021,33	359.504,54
Fiances arrendaments Locals comercials i Naus	74.944,16	57.217,83
Total	395.965,49	416.722,87

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.4 Passius financers a curt termini.-

	Deutes amb entitats de crèdit		Crèdits, derivats i altres		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Passius financers a cost amortitzat	2.621.086,65	2.516.195,52	5.821.936,95	5.663.176,01	8.443.023,60	8.179.371,53
Altres (1)	0,00	0,00	65.748,41	57.552,97	65.748,41	57.552,97
Total	2.621.086,65	2.516.195,52	5.887.685,36	5.720.728,98	8.508.772,01	8.236.924,50

(1) Dipòsits, fiances i interessos periodificats INCASÒL

El detall dels crèdits i venciments inferiors a un any dels préstecs a llarg termini al tancament dels exercicis 2021 i 2020 és el següent:

	2021	2020
BBVA Palmeres, lloguer	49.419,05	95.556,24
BBVA D. Almagro, lloguer	97.218,28	93.372,98
BBVA Can llobateres, lloguer	75.478,76	73.026,59
BBVA Rda. Stª.Maria 2, lloguer	7.214,63	6.996,47
CatalunyaCaixa Can Bordoll, lloguer	49.493,58	48.098,54
BBVA La Serra 1, lloguer	44.817,21	43.622,10
B.Sabadell Nau Viena, lloguer	125.029,56	121.207,93



OL4751405

CLASE 8.ª

Santander Sant Oleguer, Aparc. Lloguer	41.500,08	41.430,97
Santander Sant Oleguer, Hab. lloguer	139.894,95	136.464,49
BBVA Can Puiggener, lloguer	23.729,56	23.108,71
BBVA CC Can Llong 3, venda	10.891,55	10.591,75
BBVA. Pg. Comerç, lloguer	77.375,11	75.332,99
Bankia Alexandra, habitatges lloguer	544.840,37	529.157,41
Bankia Alexandra, Aparcaments	35.068,20	34.925,86
BBVA Can Puiggener 2, Vda R Gral	123.668,33	120.001,48
BBVA, Can Puiggener 2, Vda R Esp	97.282,40	94.398,62
BBVA, Begoña 2, R Gral	124.793,14	119.485,64
BBVA, Begoña 2, R Esp	25.117,41	24.049,43
BBVA, Can Puiggener 2, Lloguer	28.492,01	27.640,03
BBVA, Begoña 2, Lloguer	28.222,54	27.381,23
BBVA, La Serra 3, Lloguer OC	259.496,07	256.386,01
BBVA, La Serra 3, lloguer	8.110,65	8.013,41
BBVA, Can Llong, 4 lloguer	165.565,25	160.981,69
Bankia Aparcaments Llibertat/Geis	64.089,59	61.887,80
Banc Sabadell, Parc Central	332.885,08	283.077,15
ICF-ILLA DIGNA 9-2-1	3.084,12	0,00
ICF-ROMANI 2-1-1	2.108,44	0,00
ICF-TORNERS 8-1-4	2.367,36	0,00
ICF-GORINA I PUJOL 108 bxs A	636,02	0,00
ICF-POLISSA 29197 (Ref:25247 59)	5.857,06	0,00
ICF-POLISSA 29195 (Ref:25248 58)	7.222,05	0,00
ICF ALMOGAVERS 60 1-4-1	1.731,12	0,00
ICF-EDUARD BROSSA,17	16.253,10	0,00
ICF-RIBOT I SERRA,1-2-7	1.543,20	0,00
ICF-ZORRILLA, 23	590,82	0,00
Total	2.621.086,65	2.516.195,52

La rúbrica d'Altres Passius Financers del Balanç per 65.748,41 euros correspon a Fiances i Dipòsits a c/t per a l'exercici 2021. La rúbrica d'Altres Passius Financers del Balanç per 57.552,97 euros correspon a Fiances i Dipòsits a c/t per a l'exercici 2020.

El detall a 31 de desembre del 2021 i 2020 de crèdits, derivats i altres és el següent:

	31.12.21	31.12.20
Acomptes de clients (a)	2.272.838,35	2.272.771,41
Proveïdors diversos	436.471,72	254.245,41
Creditors diversos (b)	990.947,19	1.034.559,53
Personal	444,73	1.330,27
Total Creditors comercials	3.700.701,99	3.562.906,62
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	2.121.234,96	2.100.269,39



OL4751406

CLASE 8.ª

(a) inclou SBD Lloguer Social (nota 20)

(b) El detall d'aquest saldo és el següent:

Ajuntament - Zona Blava-	301.324,24	316.275,92
Incasòl per amortitzacions vençudes	180.321,64	207.317,57
Incasòl per fiances lloguer	9.023,62	(5.063,97)
SBD Creixent, SBD Lloguer (nota 20)	484.368,53	470.693,33
Resta diversos	15.909,16	45.336,68
	990.947,19	1.034.559,53

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.

9.1.5 Classificacions dels actius financers de l'exercici 2021, excepte instruments de patrimoni, per venciments.-

	1 any	<5 anys	Total
Crèdits i partides a cobrar			
Crèdits a tercers		94.236,25	94.236,25
Altres actius financers		428.955,99	428.955,99
Subtotal		523.192,24	523.192,24
Deutors comercials i altres comptes a cobrar			
Clients per vendes i prestacions de serveis	35.749,63		35.749,63
Clients i Deutors Parts Vinculades	1.176.696,49		1.176.696,49
Deutors diversos	687.484,77		687.484,77
Subtotal	1.899.930,89		1.899.930,89
Inversions financeres a curt termini	1.940.511,85		1.940.511,85
Total	3.840.442,74	523.192,24	4.363.634,98

Classificacions dels actius financers de l'exercici 2020, excepte instruments de patrimoni, per venciments.-

	1 any	<5 anys	Total
Crèdits i partides a cobrar			
Crèdits a tercers		15.807,13	15.807,13
Altres actius financers		309.840,12	309.840,12
Subtotal		325.647,25	325.647,25
Deutors comercials i altres comptes a cobrar			
Clients per vendes i prestacions de serveis	123.444,58		123.444,58
Clients i Deutors Parts Vinculades	1.986.362,21		1.986.362,21
Deutors diversos	1.181.516,47		1.181.516,47
Personal (bestretes i altres)	299,92		299,92
Subtotal	3.291.623,18		3.291.623,18
Inversions financeres a curt termini	32.540,43		32.540,43
Total	3.324.163,61	325.647,25	3.649.810,86

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en els saldos anteriors.



CLASE 8.ª



OL4751407

9.1.6 Classificacions dels passius financers de l'exercici 2021 per venciments:

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
Deutes	2.621.086,65	2.621.882,89	2.607.369,79	2.493.701,39	2.596.994,02	21.800.485,09	34.741.519,82
Deutes amb entitats de Crèdit (1)	2.621.086,65	2.621.882,89	2.607.369,79	2.493.701,39	2.596.994,02	21.800.485,09	34.741.519,82
Altres Passius Financers	0,00						0,00
Préstecs amb empreses del Grup i associades			2.121.234,96				2.121.234,96
Creditors comercials i altres comptes a pagar	3.700.701,99						3.700.701,99
Acomptes de clients	2.272.838,35						2.272.838,35
Proveïdors diversos	436.471,72						436.471,72
Personal (rem pdts pagament)	444,73						444,73
Creditors diversos	990.947,19						990.947,19
Altres Passius Financers	65.748,41						65.748,41
Fiances i Dipòsits	65.748,41						65.748,41
Total	6.387.537,05	2.621.882,89	4.728.604,75	2.493.701,39	2.596.994,02	21.800.485,09	40.629.205,18

(1) Tots els préstecs es consideren amortitzables i no subrogables.

Classificacions dels passius financers de l'exercici 2020 per venciments:

	1 any	2 anys	3 anys	4 anys	5 anys	>5 anys	Total
Deutes	2.516.195,52	2.547.950,18	2.533.818,00	2.509.117,75	2.471.425,63	23.031.333,86	35.609.840,94
Deutes amb entitats de Crèdit	2.516.195,52	2.547.950,18	2.533.818,00	2.509.117,75	2.471.425,63	22.434.999,61	35.013.506,69
Altres Passius Financers						596.334,25	596.334,25
Préstecs amb empreses del Grup i associades	2.100.269,39						2.100.269,39
Creditors comercials i altres comptes a pagar	3.562.906,62						3.562.906,62
Acomptes de clients	2.272.771,41						2.272.771,41
Proveïdors diversos	254.245,41						254.245,41
Personal (rem pdts pagament)	1.330,27						1.330,27
Creditors diversos	1.034.559,53						1.034.559,53
Altres Passius Financers	57.552,97						57.552,97
Fiances i Dipòsits	57.552,97						57.552,97
Total	8.236.924,50	2.547.950,18	2.533.818,00	2.509.117,75	2.471.425,63	23.031.333,86	41.330.569,92

Els saldos amb Administracions Públiques no s'inclouen en les taules anteriors.

9.2 Informació relacionada amb el compte de pèrdues i guanys i el patrimoni net

En l'exercici 2021 el compte de pèrdues i guanys recull un total de 280.910,20 euros per deutes amb entitats de crèdit i a l'exercici 2020 son 178.752,14 euros, saldos positius per l'efecte dels subsidis.



OL4751408

CLASE 8.ª

En els exercicis 2021 i 2020 s'han registrat despeses financeres derivades de deutes que hi ha amb empreses del grup i associades, per import de -20.965,57 euros i 1.193,77 euros (positiu derivat d'una regularització d'interessos del préstec d'SBD Lloguer) respectivament.

9.3 Empreses del grup, multigrup i associades

Al tancament dels exercicis 2021 i 2020, el detall del saldo en concepte de participacions en empreses del grup i associades és el següent:

	Cost inversió	Deteriorament de valor acumulat a 31-12-19	Valor comptable a 31-12-19	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2020	Valor comptable a 31-12-20	Reversió Deteriorament realitzat l'any 2021	Valor comptable a 31-12-21
SBD CREIXENT,SA.	2.750.639	-717.344	2.033.295	178.779	2.212.074	43.497	2.255.571
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	3.560.000	0	3.560.000	0	3.560.000	0	3.560.000
Total	6.310.639	-717.344	5.593.295	178.779	5.772.074	43.497	5.815.571

El valor comptable de les participades, atenent al seu patrimoni net, al tancament dels exercicis 2021 i 2020 és el següent:

2021	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2021	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-21	Valor de la participació
SBD CREIXENT,SA.	46,11%	5.965.150	266.309	-1.434.309	94.328	0	0	4.891.478	2.255.461
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	20,00%	17.800.000	15.362.955	0	3.302.372	-741.605	15.657.168	51.380.890	10.276.178

2020	%	Capital	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat 2020	Ajustaments per canvi de valor	Subvencions	Valor patrimoni net a 31-12-20	Valor de la participació
SBD CREIXENT,SA.	46,11%	5.965.150	266.309	-1.492.511	58.202	0	0	4.797.150	2.211.966
SBD LLOGUER SOCIAL,SA	20,00%	17.800.000	12.760.309	0	2.602.646	-846.569	16.113.253	48.429.639	9.685.928

(Nota.- s'ometen els decimals d'euro)



CLASE 0.ª



OL4751409

SBD CREIXENT, S.A.

En aquest exercici 2021 la societat manté la participació que tenia a l'exercici 2020. Al mes de març de 2016 SBD CREIXENT va procedir a una reducció de capital per tal de complir la normativa vigent de proporció de capital respecte al patrimoni net i que va suposar una reducció nominal de 9.318.349,95 euros deixant el capital en els 5.965.150,05 euros.

L'objecte social de SBD CREIXENT, S.A. és la promoció, construcció, rehabilitació, explotació i gestió d'habitatges i altres edificacions. Al 2007, la societat va iniciar una primera actuació amb la promoció de l'edifici de l'Agència Tributària de Sabadell que va entrar en explotació durant el 2009. En l'exercici 2021 la societat manté l'arrendament financer amb VILALTA CORPORACION, S.A., formalitzat al 2018 (contracte d'arrendament "Ad Aedificantum").

Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

En aquest exercici 2021 s'ha realitzat una correcció valorativa per 43.496,91 euros a la participació d'SBD CREIXENT revertint part del deteriorament acumulat. A l'exercici 2020 la societat va realitzar una correcció valorativa per 178.778,90 euros a la participació d'SBD CREIXENT revertint part del deteriorament acumulat.

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

Durant els exercicis 2021 i 2020 no hi ha hagut cap modificació del capital social. La societat manté una participació del 20,00% en el capital de SBD LLOGUER SOCIAL S.A. després de transmetre l'altre 20% del que era titular al soci CEVASA. L'objecte social és la promoció d'habitatges de protecció oficial destinats a lloguers. La societat va iniciar al 2006 les actuacions per a cinc promocions de lloguer a Sabadell i al 2007 algunes d'elles van iniciar les activitats d'obra. A l'abril del 2009 va entrar en operació Projectes i Construcció Social, S.L.U. constituïda l'any 2007 amb un capital de 100.000 Euros i participada al 100% per SBD LLOGUER SOCIAL, amb l'objecte de portar a terme la promoció d'edificacions per llogar i una vegada finalitzades traspassar-les a la matriu per a la seva explotació. En els exercicis 2021 i 2020 no s'han realitzat noves promocions. Les accions no cotitzen en cap mercat secundari. El domicili social se situa al Vapor Codina, carrer Blasco de Garay, 17 de Sabadell.

SBD LLOGUER SOCIAL disposa de subvencions de capital en el seu patrimoni net per import de 15.657.168 euros al 2020 i 16.113.253 euros al 2020. En la nota 20 es detallen les operacions mantingudes amb aquestes societats.

La cartera total de la societat per participacions financeres en els exercicis 2021 i 2020 és de 5.815.571 euros i 5.772.074 euros, respectivament.

No existeix cap compromís ferm de compra ni de venda en actius financers, ni existeixen deutes amb garanties reals. S'han efectuat les oportunes notificacions a les societats participades, en compliment del que disposa l'article 155 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital.



CLASE 8.ª



OL4751410

9.4 Altra informació a incloure en la memòria

En els exercicis 2021 i 2020 la societat no disposa de cap tipus de pòlissa de crèdit.

9.5 Naturalesa i nivell de risc

La Societat està exposada a determinats riscos que gestiona mitjançant la seva identificació, mesura, limitació de la concentració i supervisió. Pel que fa a riscos de tipus d'interès, al tancament dels exercicis 2021 i 2020 la societat no manté cap contracte vigent.

Els administradors de la Societat consideren que les provisions registrades cobreixen adequadament els riscos, arbitratges i demés operacions i no s'espera que dels mateixos es desprenguin passius addicionals als que hi ha registrats, excepció feta per allò exposat a la nota 19 d'aquesta memòria.

9.6 Fons Propis

- a) Capital Social HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A. (VIMUSA) es va constituir el 6 de novembre de 1967, amb un capital social de Ptes. 2.500.000,- (Euros 15.025,30) format per deu accions d'un import nominal de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53) subscrietes totalment i des de la data de constitució per l'Ajuntament de Sabadell. Amb data 29 de juny de 1988, la Junta General d'Accionistes va acordar ampliar el capital social de la Companyia en Ptes. 47.500.000,- (Euros 285.480,75) mitjançant l'emissió de 190 accions nominatives amb un valor nominal de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53). Amb aquesta ampliació, el capital social de la Societat va quedar xifrat en Ptes. 50.000.000,- (Euros 300.506,05) format per 200 accions nominatives d'un import de Ptes. 250.000,- (Euros 1.502,53) subscrit en la seva totalitat per l'Ajuntament de Sabadell. En data 29 de desembre 1999 la Junta General d'accionistes va adaptar estatutàriament la denominació del capital en euros. L'import redenominat ascendia a 300.506,05 Euros.

En l'exercici 2019 la Junta General de la societat celebrada al mes de desembre va aprovar una ampliació de capital per 3.999.734,86 euros, la qual va ser desemborsada a l'exercici 2020 portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 4.300.240,91 €.

En aquest exercici 2021 la Junta General de la societat celebrada al mes de febrer va aprovar una ampliació de capital per 5.149.170,31 euros, la qual va ser desemborsada al desembre i portant el Capital Social desemborsat i escripturat a la xifra de 9.449.411,17 €.

- b) Reserva legal D'acord amb la legislació vigent, les societats de capital que obtinguin en el seu exercici econòmic beneficis líquids, seran obligades a destinar com a mínim un 10 % d'aquests beneficis a un fons de reserva fins a assolir la cinquena part del capital desemborsat. Aquesta norma té l'excepció quan el patrimoni net sigui inferior al capital social, circumstància en la qual els eventuais beneficis haurien de destinar-se a compensar resultats negatius d'exercicis anteriors. La reserva legal no pot ésser distribuïda i només podrà ser destinada a cobrir, en el seu cas, el saldo deutor del compte de pèrdues i guanys.



CLASE 8.ª



OL4751411

- c) Reserves estatutàries Fons establert en els estatuts de la Societat, mitjançant els quals es dota un percentatge no inferior al 20 % dels beneficis de l'exercici.
- d) Reserves voluntàries Corresponen en la seva totalitat a les reserves voluntàries que inclouen els beneficis no repartits, generats per la Societat, i destinats a aquest compte per la Junta General d'Accionistes.
- e) Altres reserves Aquest epígraf inclou reserves per eventuais ajustaments. En l'exercici 2021 s'han realitzat ajustaments per imputacions directes al patrimoni net per import de 179.611,58 euros. En l'exercici 2020 no s'hi va registrar cap moviment.
- f) Aportacions de socis En els exercicis 2021 i 2020 no hi ha hagut moviments en aquest epígraf. En l'exercici 2018 l'Ajuntament de Sabadell, únic accionista de la societat, va realitzar una aportació per 2.777.832,11 euros, equivalent al capital pendent de dos préstecs de tresoreria avalats pel propi Ajuntament per tal de cancel·lar anticipadament aquests passius (nota 20).

10- INFORMACIÓ D'AJORNAMENTS DE PAGAMENTS

D'acord amb allò disposat en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials, la disposició addicional 2ª de la Llei 15/2010 de 5 de juliol que modifica l'anterior, la disposició final segona de la Llei 31/2014 que modifica l'anterior i la recent resolució de l'ICAC de 29 de gener de 2016, la societat manifesta:

TERMINIS DE PAGAMENT A PROVEIDORS *	2021	2020
* article 5 resolució ICAC 29-1-2016	dies	dies
Termini Mig de Pagament	25,7	27,1
Ratio d'operacions pagades	25,6	27,5
Ratio d'operacions pendents de pagament	35,9	20,3
Total pagaments realitzats (euros)	5.989.282	3.189.312
Total pagaments pendents (euros)	436.472	227.081

11.- EXISTÈNCIES

El desglossament d'aquest compte al 31.12.21 i a 31.12.20 és el següent:

	31.12.21	31.12.20
Edificis construïts (a)	401.632,33	401.632,33
Solars i Terrenys (c)	13.788.457,65	13.783.309,23
Bestretes a proveïdors	30.893,95	25.465,95
Total	14.220.983,93	14.210.407,51



OL4751412

CLASE 8.ª

Als exercicis 2021 i 2020 no s'han activat despeses financeres per no haver existències en curs. No existeixen compromisos fermes de compra, així com contractes de futurs o d'opcions. La societat manté els compromisos de venda amb PROCOSOSA, de les parcel·les Illa 19 i 17.1 de Can Gambús (Nota 20).

A aquest exercici 2021 no s'ha procedit a cap correcció valorativa. A l' exercici 2020 derivats dels test de deteriorament efectuats, es va procedir a actualitzar la valoració de la parcel·la de Poble Nou comportant un deteriorament de 148.550,05 euros; també es va procedir a actualitzar el valor de les parcel·les 17.1 i 17.2 de Can Gambús 3 comportant una reversió del deteriorament de 320.164,84 euros. L' import deteriorat acumulat d'existències al tancament d'exercici es manté en -539.718,51 euros.

No hi ha cap limitació a la disponibilitat d'aquestes existències ni cap circumstància de caràcter substantiu que afecti a la titularitat o a la disponibilitat.

- a) El detall de moviments en les rúbriques d'edificis construïts en els exercicis 2021 i 2020 és el següent:

<u>Edificis construïts</u>	<u>31.12.20</u>	<u>Compres</u>	<u>Vendes</u>	<u>Traspassos</u>	<u>31.12.21</u>
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hab. Mercat Secundari	127.449,47	0,00	0,00	0,00	127.449,47
Locals comercials	109.318,08	0,00	0,00	0,00	109.318,08
Places d'Aparcament	147.083,52	0,00	0,00	0,00	147.083,52
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
Total	401.632,33	0,00	0,00	0,00	401.632,33

<u>Edificis construïts</u>	<u>31.12.19</u>	<u>Compres</u>	<u>Vendes</u>	<u>Traspassos</u>	<u>31.12.20</u>
Habitatges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hab. Mercat Secundari	127.449,47	0,00	0,00	0,00	127.449,47
Locals comercials	109.318,08	0,00	0,00	0,00	109.318,08
Places d'Aparcament	147.083,52	0,00	0,00	0,00	147.083,52
Trasters	17.781,26	0,00	0,00	0,00	17.781,26
Total	401.632,33	0,00	0,00	0,00	401.632,33

- b) En els exercicis 2021 i 2020 no hi ha Obra en Curs d'Existències.
- c) El detall de moviments en Solars i Terrenys en els exercicis 2021 i 2020 ha estat el següent:

<u>Solars i terrenys</u>	<u>Solars</u>	<u>Terrenys</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31.12.20	0,00	13.783.309,23	13.783.309,23
Compres	0,00	5.148,42	5.148,42
Traspassos	0,00	0,00	0,00
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments i reversions	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31.12.21	0,00	13.788.457,65	13.788.457,65



OL4751413

CLASE 8.ª

<u>Solars i terrenys</u>	<u>Solars</u>	<u>Terrenys</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31.12.19	0,00	13.601.174,16	13.601.174,16
Compres	0,00	10.520,28	10.520,28
Traspassos (1)	0,00	0,00	0,00
Vendes (preu cost)	0,00	0,00	0,00
Deterioraments	0,00	171.614,79	171.614,79
Saldo al 31.12.20	0,00	13.783.309,23	13.783.309,23

(1) A inversions immobiliàries

El deteriorament de solars a final dels exercicis 2021 i 2020 era de -539.718,51 € .

12.- SITUACIÓ FISCAL

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2021 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
	<u>Augments</u>	<u>Disminucions</u>	<u>Augments</u>	<u>Disminucions</u>
Ingressos i despeses de l'exercici	566.159,24			
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporàries	7.404,33	0,00	0,00	0,00
- amb origen en l'exercici	7.404,33	0,00	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.	-573.563,57			
Base imposable (resultat fiscal)	0,00			

Els increments en la base imposable per diferències temporàries corresponen a despeses no deduïbles -sancions-. Després de la imputació de bases imposables negatives, al tancament de l'exercici 2021 resten 1.379.446,13 euros de bases imposables negatives a compensar.

Conciliació de l'import net d'ingressos i despeses de l'exercici 2020 amb la base imposable de l'impost de Societats sobre beneficis.

	Compte de Pèrdues i Guanys		Ingressos i despeses dir. imputats a Patrimoni Net	
	<u>Augments</u>	<u>Disminucions</u>	<u>Augments</u>	<u>Disminucions</u>
Ingressos i despeses de l'exercici	847.010,74			
Diferències permanents	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferències temporàries	11.552,27	-3.989,75	0,00	0,00
- amb origen en l'exercici	11.552,27	-3.989,75	0,00	0,00
- amb origen en exercicis anteriors	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensació BI negatives d'exercicis ant.	-858.563,01			
Base imposable (resultat fiscal)	0,00			



CLASE 8.ª



OL4751414

Els decrements en la base imposable per diferències temporàries corresponen a l'efecte d'impost diferit. Després de la imputació de bases imposables negatives, al tancament de l'exercici 2020 resten 1.953.009,70 euros de bases imposables negatives a compensar.

En els exercicis 2021 i 2020 la Societat no ha atès cap nova actuació inspectora.

No obstant això, la societat té obertes a inspecció per part de les autoritats fiscals, les declaracions de tots els impostos als que es troba subjecte pels darrers 4 exercicis. Si bé els criteris utilitzats en la preparació de les diverses declaracions tributàries, podrien ser no coincidents amb els emprats per la Inspecció d'Hisenda, no s'espera que s'acreditin passius addicionals de consideració com a conseqüència d'una nova eventual inspecció.

13.- INGRESSOS I DESPESES

Desglossament de consums, càrregues socials i serveis exteriors dels exercicis 2021 i 2020:

<u>Càrregues socials</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Seguretat Social	595.254,59	564.803,14
Retribucions a llarg termini	40.964,00	40.616,00
Altres despeses socials	5.979,21	6.438,16
	<u>642.197,80</u>	<u>611.857,30</u>
<u>Serveis Exteriors</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Manteniment Habitatges Lloguer	519.422,25	383.618,33
Despeses de Ctat. Propietaris	320.136,98	286.094,58
Rehabilitació Comunitats	308.639,19	848.880,33
Consergeria i vigilància	86.698,06	187.798,20
Subministraments	397.965,48	372.353,05
Serveis Prof. independents	111.917,50	89.741,44
Gestió Zona Blava	13.679,22	20.117,68
Serveis Bancaris	50.842,27	33.649,72
Primes d'assegurances	63.367,00	79.864,68
Informàtica (mat./ manten./rentings)	33.104,95	39.927,39
Gestió Oficines	167.999,38	125.893,38
Arrendaments equips	86.195,09	83.008,22
Altres despeses	54.947,73	22.461,47
	<u>2.214.915,10</u>	<u>2.573.408,47</u>

Desglossament de compres per encàrrecs de l'Ajuntament en els exercicis 2021 i 2020, tant per encàrrecs vigents com per a despesa restant per encàrrecs d'exercicis anteriors.



CLASE B.º



OL4751415

	<u>2.021</u>	<u>2.020</u>
Gent Gran.-Seguiment Subvencions	0,00	14.342,40
Pla Local de l'Habitatge	0,00	2.900,00
	<u>0,00</u>	<u>17.242,40</u>

L'import net de la xifra de negocis al tancament del 2021 i 2020 es distribueix de la manera següent.-

	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
Total Vendes	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Prestació de Serveis (1)	<u>2.271.460,48</u>	<u>2.009.517,53</u>

(1) Ajuntament, empreses associades i diversos.

Els altres ingressos d'explotació, es desglossen per tipologia a 31.12.21 i a 31.12.20 :

	<u>2021</u>	<u>2.020</u>
Arrendaments d'habitatges	2.123.398,27	2.036.639,97
Arrendaments de locals comercials i naus	1.203.064,60	1.212.254,15
Total	<u>3.326.462,87</u>	<u>3.248.894,12</u>

En els exercicis 2021 i 2020 no s'ha realitzat cap permuta.

14.- PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

14.1 Provisions reconegudes.-

Els moviments de les provisions reconegudes en l'exercici 2021 van ser els següents.-

	<u>31.12.20</u>	<u>Dotacions</u>	<u>Aplicacions</u>	<u>Traspassos</u>	<u>31.12.21</u>
Per Factures Pendents de Rebre a llarg termini					
Can Llong Urbanització Pol.1	513.194,82	0,00	(21.113,88)	0,00	492.080,94
Comunitat Propietaris Ronda Santa Maria	215.046,06	0,00	(143.984,08)	0,00	71.061,98
Total Llarg Termini	<u>728.240,88</u>	<u>0,00</u>	<u>(165.097,96)</u>	<u>0,00</u>	<u>563.142,92</u>
Per Responsabilitat civil Via Pública	8.246,02	0,00	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	9.892,57	0,00	(9.892,57)	0,00	0,00
Total curt termini	<u>18.138,59</u>	<u>0,00</u>	<u>(9.892,57)</u>	<u>0,00</u>	<u>8.246,02</u>

Aquest exercici s'apliquen parcialment les provisions a llarg termini i es cancel·la la provisió per operacions comercials a curt termini.



OL4751416

CLASE 0.ª

A l'exercici 2020 es mantenen les provisions indicades a llarg termini i es doten a curt termini dues provisions, una per responsabilitat civil i l'altra per riscos comercials.

Els moviments de les provisions reconegudes en l'exercici 2020 van ser els següents:

	31.12.19	Dotacions	Aplicacions	Traspassos	31.12.20
Per Factures Pendants de Rebre a llarg termini					
Can Llong Urbanització Pol.1	523.658,75	5.687,55	-16.151,48	0,00	513.194,82
Comunitat Propietaris Ronda Santa Maria	215.046,06	0,00	0,00	0,00	215.046,06
Total Llarg Termini	738.704,81	5.687,55	-16.151,48	0,00	728.240,88
Per Responsabilitat civil Via Pública	0,00	8.246,02	0,00	0,00	8.246,02
Per operacions comercials	0,00	9.892,57	0,00	0,00	9.892,57
Total curt termini	0,00	18.138,59	0,00	0,00	18.138,59

14.2. Contingències.-

La Societat manté vigents els convenis de promoció de l'habitatge públic –Promoció Pública- subscrits amb l'Institut Català del Sòl entre els anys 1984 a 1994. Aquests convenis estableixen les bases d'actuació per a les promocions convingudes i les condicions relatives al seu finançament. Als efectes de les garanties compromeses, i atès que tots els habitatges objecte d'aquest finançament han estat alienats, les responsabilitats efectives que es produeixen ho són per la garantia hipotecària i no per la garantia personal que empara aquests crèdits, per tant, i a l'empara d'un informe jurídic independent, a partir de l'exercici 2002 la societat va excloure del balanç els actius i passius no corrents corresponents. El fet que l'INCASÒL no hagi reconegut aquesta circumstància produeix un saldo contingent vigent fins als venciments corresponents.

Al tancament de l'exercici 2021, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 697.837,65 euros, import inferior en un 36,4 % respecte a l'exercici 2020.

Al tancament de l'exercici 2020, la valoració econòmica del saldo contingent d'aquests crèdits subrogats i dels quals VIMUSA exerceix la gestió convinguda de recaptació de quotes i reintegrament a l'Institut Català del Sòl és de 1.096.779,76 euros, import inferior en un 23,6 % respecte a l'exercici 2019.

En els exercicis 2021 i 2020 la societat no té remuneracions pendents de pagament respecte a expedients de reclamacions d'ordre laboral.

Ateses les circumstàncies excepcionals esdevingudes en relació a la pandèmia mundial i amb la publicació del Reial decret 463/2020 en data 14 de març de 2020 pel qual es declarava l'estat d'alarma i les successives mesures polítiques, cal tenir present que la Societat ha assumit i preveu nous incompliments de les obligacions contractuals d'alguns arrendataris. Actualment s'estan aplicant mesures com la reprogramació de quotes de lloguer per tal de mitigar els efectes que aquesta situació ocasiona. A la data de formulació d'aquests comptes, es comprova que els riscos inherents permeten, fins a la data, un impacte econòmic controlable.



CLASE 8.ª



OL4751417

14.3 Probable entrada de despeses.-

En els exercicis 2021 i 2020 no existeixen situacions potencials de risc per resolucions judicials pendents que puguin afectar significativament als interessos de la Societat i no estiguin ja valorades en aquests comptes.

15.- INFORMACIÓ SOBRE MEDIAMBIENT I DRETS D'EMISSIÓ D'EFECTE HIVERNACLE

En els exercicis 2021 i 2020 la companyia incorpora a les promocions en curs millores en el comportament energètic amb l'objecte d'obtenir una certificació energètica de classe A o B pels edificis. A aquests efectes, en data 11 de juny 2012 la Societat va estar donada d'alta d'Impostos Especials per l'activitat de generació elèctrica amb energia solar a l'edifici d'Alexandra. En els exercicis 2020 i 2019 la societat no ha incorregut en altres despeses especials per a la minimització de l'impacte ambiental o protecció i millores del medi natural, ni té comptabilitzada cap provisió per riscos ni per contingències possibles per a la protecció i millora del medi natural. La societat no té drets d'emissió de gasos d'efecte hivernacle assignats, ni s'han produït moviments de drets durant l'exercici. Tampoc figuren comptabilitzades despeses derivades d'emissions de gasos d'efecte hivernacle ni s'han dotat provisions per aquest concepte.

16.- DESPESES DE PERSONAL

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades en cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances i despeses associades. La Societat disposava d'una provisió per respondre de les obligacions concretes per la Societat, en funció d'allò establert per la gerència, en la contractació d'una pòlissa d'assegurança amb efectes des del catorze de novembre del 2008 i en que s'instrumenten els compromisos per pensions assumits amb els treballadors. El febrer 2011 es va substituir l'assegurança per l'adhesió a CaixaSabadell PIMES 1,P.P. En l'exercici 2016 aquesta provisió va quedar cancel·lada i no es torna a dotar ja que la societat registrarà la despesa determinada per les aportacions directament a altres despeses socials (Nota14.1). Des de l'exercici 2015 han estat represes aquestes aportacions, bloquejades en els exercicis 2014, 2013 i 2012 per allò establert en el Real Decreto-ley 20/2011, article 2 on s'esmenta la prohibició de fer aportacions a plans de pensions i assegurances amb contingència de jubilació a les empreses públiques o de capital totalment públic.

17.-TRANSACCIONS AMB PAGAMENTS BASATS EN INSTRUMENTS DE PATRIMONI

En els exercicis 2021 i 2020 no hi ha cap operació de pagament basada en instruments de patrimoni.



CLASE B.ª



OL4751418

18. - SUBVENCIONS I DONACIONS

Composen aquesta rúbrica les subvencions de capital per les promocions lliurades en règim de lloguer i les adscripcions d'habitatge lliurades per l'Ajuntament (nota 4.I). Les subvencions de capital formen part del Patrimoni Net del balanç i la seva aplicació a resultats es realitza anualment per la part alíquota de la durada del règim de protecció. El detall d'aquestes rúbriques imputades a Patrimoni Net i les recollides directament com a subvencions d'explotació imputades a resultats són les següents:

	31.12.21	31.12.20
Subvencions recollides en el patrimoni net	12.928.435,57	14.569.476,40
Adscripcions recollides en el patrimoni net	2.656.134,02	2.232.149,94
Total recollit a Patrimoni Net	15.584.569,59	16.801.626,34
Subvencions d'explotació imputades directament a resultats (1)	1.562.323,75	1.839.028,32
Subvenció complementària Rehabilitació Comunitats de Propietaris	308.639,19	722.961,03
Subvencions d'explotació a Pèrdues i Guanys	1.870.962,94	2.561.989,35
Imputació a Pèrdues i Guanys de Subvencions de Capital	751.004,65	570.637,57
Total recollit a Pèrdues i Guanys	2.621.967,59	3.132.626,92

En els exercicis 2021 i 2020 les subvencions d'explotació es corresponen als següents conceptes:

(1)	2021	2020
Ajuntament CONTRACTE PROG.19-24	1.307.594,28	1.717.307,00
Ajuntament Eleccions	701,68	0,00
Ajuntament Lloguer Just	0,00	10.476,77
Agència de l'Habitatge (Usuaris Parc Públic)	243.188,72	100.405,47
Programa Triangulum	10.839,07	10.839,08
	1.562.323,75	1.839.028,32

Els moviments dels exercicis 2021 i 2020 en el Patrimoni Net han estat els següents:

	31.12.20	Subvencions rebudes	Traspassos a Resultats subvencions de capital	Traspassos a Resultats altres subvencions	Regularització	31.12.21
Subvencions oficials de capital	9.077.718,94	0,00	-556.766,16	0,00	832,17	8.521.784,95
Donacions i llegats de capital	2.232.149,94	618.222,57	-194.238,49	0,00	0,00	2.656.134,02
Altres subvencions, donacions i llegats	5.491.757,46	0,00	0,00	-1.085.106,84	0,00	4.406.650,62
Total	16.801.626,34	618.222,57	-751.004,65	-1.085.106,84	832,17	15.584.569,59



CLASE 8.ª



OL4751419

	31.12.19	Subvencions rebudes	Traspassos a Resultats subvencions de capital	Traspassos a Resultats altres subvencions	31.12.20
Subvencions oficials de capital	9.601.710,22	0,00	-523.991,28	0,00	9.077.718,94
Donacions i llegats de capital	495.807,40	1.782.988,83	-46.646,29	0,00	2.232.149,94
Altres subvencions, donacions i llegats	7.036.974,84	0,00	0,00	-1.545.217,38	5.491.757,46
Total	17.134.492,46	1.782.988,83	-570.637,57	-1.545.217,38	16.801.626,34

El detall dels traspassos a resultats d'altres subvencions als exercicis 2021 i 2020 és el següent:

	2021	2020
Reversió a ingrés subvenció interessos préstecs	776.467,65	822.256,35
Reversió a ingrés subvenció ajudes a la rehabilitació	308.639,19	722.961,03
Total	1.085.106,84	1.545.217,38

19.- FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

No existeixen fets rellevants que des de la data de tancament de l'exercici fins a la formulació dels presents Comptes Anuals requereixi la modificació dels mateixos.

20.- OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

Les societats considerades com a parts vinculades són les següent:

	Entitat dominant	Empreses Associades	Altres empreses vinculades
AJUNTAMENT DE SABADELL	X		
SBD CREIXENT, S.A.		X	
SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.		X	
PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, SLU			X

Detall d'operacions i saldos deutors/creditors amb parts vinculades:



OL4751420

CLASE 8.ª

AJUNTAMENT DE SABADELL

Comptes deutors.- En els exercicis 2021 i 2020 la societat no manté amb l'Ajuntament cap compte deutor a llarg termini. En els exercicis 2021 i 2020 la societat manté amb l'Ajuntament saldos deutors a curt termini amb els detalls següents (Nota 9..1.2):

Saldos client:	2021	2020
Centres Residencials	12.526,00	39.532,47
Zona Blava	344.437,60	47.504,50
	356.963,60	87.036,97

Conceptes pendents de facturar:	2021	2020
Zona Blava	99.831,37	5.526,92
Contracte Programa 2019	0,00	133.299,64
Contracte Programa 2020	0,00	1.879.455,92
Contracte Programa 2021	688.875,20	0,00
Gent Gran.- Arranjaments	14.342,40	14.342,40
	803.048,97	2.032.624,88

Altres saldos deutors	2021	2020
Interessos dem C Empreses	388.817,42	388.817,42

Total saldos deutors	1.548.829,99	2.508.479,27
-----------------------------	---------------------	---------------------

Subvencions cobrades	2021	2020
Contracte-Programa	482.718,36	575.952,58

Al tancament de l'exercici 2021 hi ha vigents 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 37.814,96 Euros. Al tancament de l'exercici 2020 hi havia vigents els 5 contractes amb un import total anual facturat (sense IVA) de 37.783,68 euros. Els ingressos per encàrrecs ascendeixen a l'exercici 2021 a 769.629,49 euros, al 2020 van ser 558.888,89 euros. Els ingressos per subvencions rebudes de l'Ajuntament estan detallades a la nota 18.

Comptes creditors.- En els exercicis 2021 i 2020 no hi ha saldos per préstecs. Al tancament dels exercicis 2021 i 2020 no hi ha tributs municipals pendents de liquidar.

La Societat actua com a mitjà propi de l'Ajuntament (Nota 1), la mitjana d'operació dels tres darrers exercicis dels percentatges d'activitat calculats a partir del volum de facturació és del 87,9 %; a l'exercici 2020 aquesta mitjana se situava en el 87,0%.



CLASE 8.º



OL4751421

SBD CREIXENT, SA.

Els saldos deutors a tancament dels exercicis 2021 i 2020 ascendeixen a 250.251,40 euros (dels quals 209.601,- euros corresponen a "fres pdts d'emetre" per la gestió de Can Rabella) i 230.193,86 euros, respectivament. La composició correspon a pagaments a compte a proveïdors, impostos, i imports pendents de cobrament per serveis de gestió comptable, fiscal i secretaria jurídica i administrativa que la Societat exerceix per compte d'SBD CREIXENT pels acords de col·laboració adoptats en Consell d'Administració el 9 de gener del 2002 i que en els exercicis 2021 i 2020 suposa una facturació mensual per aquests serveis de 364,00 euros més IVA..

En aquest exercici VIMUSA ha facturat per gestió de serveis 6.024,87 euros. Al 2020 VIMUSA va facturar per aquest concepte un import de 4.004,- euros (sense IVA). Aquest exercici s'ha facturat per bestretes i despeses suportades a compte d'SBD CREIXENT un import de 40.209,96 euros i al 2020 van ser per aquest concepte 5,29 euros.

A tancament dels exercicis 2021 i 2020 la societat manté un saldo creditor de 457.018,13 euros, pel pendent de transmissió corresponent a una porció de terreny del Dret de Superfície que queda fora de l'àmbit de Ca N'Alzina.

SBD LLOGUER SOCIAL, S.A.

A tancament dels exercicis 2021 i 2020 la societat no manté cap saldo deutor. Al 2021 i al 2020 el saldo creditor per ajuts implícits al lloguer cobrats a través de VIMUSA i pendents de liquidar a SBD LLOGUER SOCIAL, S.A. és de 27.350,40 euros i de 13.675,20 euros, respectivament.

Al 2021 i 2020 no hi ha hagut moviments de participacions en el capital.

En data 17 d'abril de 2012 la Societat va signar un conveni marc de finançament per a l'optimització de la gestió de tresoreria. En aquest exercici 2021, en data 17 d'abril la Societat ha signat un annex de renovació a 3 anys per l'import acumulat a la data de 2.113.466,67 euros, el saldo del qual al tancament d'exercici és de 2.121.234,96 euros (inclosos interessos per 90.624,97 euros). A l'exercici 2020 la Societat va realitzar una disposició per l'import de 1.220.609,99 euros com a resultat d'una operació de tresoreria compartida entre els socis de la participada, resultant un total nominal acumulat de 2.030.609,99 euros i uns interessos pendents de liquidar per import de 69.659,40 euros.

PROJECTES I CONSTRUCCIÓ SOCIAL A SABADELL, S.L.U.

Als exercicis 2021 i 2020 no hi ha hagut serveis tècnics ni transaccions de compra-venda.

Es mantenen els compromisos de venda de les parcel·les de Can Gambús, Illa 19 i 17.1 i les corresponents bestretes aportades per PROCOSOSA per import total de 2.263.068,62 euros.

També, al gener del 2010 VIMUSA va prestar el seu aval solidari, juntament amb SBD LLOGUER SOCIAL i CEVASA, pel préstec hipotecari subscrit per PROCOSOSA amb l'Institut de Crèdit Oficial per finançar la promoció de Can Llong 6 per import de 8.147.841,73 Euros., vigent en els exercicis 2021



OL4751422

CLASE 8.ª

i 2020. Al desembre del 2010, VIMUSA també va prestar el seu aval solidari juntament amb CEVASA pel préstec hipotecari sindicat subscrit per SBD LLOGUER SOCIAL amb La Caixa (50%) i l'Institut Català de Finances (50%) per finançar la promoció de Can Llong 5 per import de 29.951.349 euros, vigent en els exercicis 2021 i 2020.

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ I ÒRGAN DE DIRECCIÓ

La remuneració als membres de la direcció i membres del Consell d'administració ha estat la següent:

Concepte	2021		2020	
	Direcció (1)	Consellers	Direcció (1)	Consellers
Sous	309.597,83	0,00	359.265,48	0,00
Desplaçaments	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	309.597,83	0,00	359.265,48	0,00

(1) Gerència, Adjunta Gerència, Director Projectes, Director de Manteniment i Obres i Cap Serveis Jurídics.

Als exercicis 2021 i 2020 no existeixen bestretes, dietes ni crèdits entregats als membres de la direcció i membres de l'òrgan d'administració.

En els exercicis 2021 i 2020 els membres del Consell d'Administració no han realitzat amb la Societat cap tipus d'operació mercantil ni de cap altra mena. D'acord amb l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els administradors manifesten no tenir participacions ni ostentar càrrecs ni desenvolupar funcions en empreses que generin cap situació de conflicte, directe o indirecte, entre les activitats que realitzen i els interessos generals de VIMUSA.

La societat té subscrita una pòlissa de responsabilitat civil que cobreix les actuacions dels membres del Consell d'Administració. En els exercicis 2021 i 2020 la prima anual pagada és de 4.866,75 euros i 4.776,75 euros respectivament.

21.- ALTRA INFORMACIÓ

Distribució del número mig de treballadors per categories i gènere durant els exercicis 2021 i 2020

	2021			2020		
	DONES	HOMES	TOTAL	DONES	HOMES	TOTAL
Consellers	4	7	11	5	6	11
Gerència	1	0	1	0	0	0
Adjunta Gerència	0	0	0	1	0	1
Directors/Caps Departament	1	5	6	1	6	7
Tècnics superiors/Arquitectes	7	2	9	6	2	8
Tècnics mitjos /Oficials adm.	16	8	24	15	8	23
Auxiliars Administratius	12	0	12	13	0	13
Operàries	14	2	16	12	2	14
Total	51	17	68	48	18	66



OL4751999

CLASE 8.ª

Aquest exercici, hi ha dues persones que formen part de la plantilla de la societat que tenen la condició de discapacitat superior al 33%. A l'exercici anterior no n'hi havia cap.

Els honoraris relatius als serveis d'auditoria dels comptes anuals dels exercicis 2021 i 2020 ascendeixen a 5.412 euros (IVA exclòs) en cadascun dels exercicis.

No hi ha acords de negoci que no figurin en el balanç o tampoc en altres punts de la memòria i que ajudin a determinar la posició financera de la societat.

A Sabadell a 15 de març de 2022, queda formulat el Balanç de Situació, el Compte de Pèrdues i Guanyos, l'Estat de Canvis en el Patrimoni Net, l'Estat de Fluxos d'Efectiu i la Memòria d'Habitatges Municipals de Sabadell, S.A., corresponents a l'exercici 2021, i numerats correlativament de la pàgina l'1 a la 45 donant la seva conformitat, mitjançant signatura, els membres del Consell d'Administració de la Societat.

Marta Farrés Falgueras 47158203-S 	Eloi Cortés Serra 47180132-W 	Mª del Mar Molina García 46806847-F 	Nani Valero Moreno 34740223-B 
Gabriel Fernandez Díaz 49347570-N 	José Luis Fernández Díaz 44983636-Y 	Pere Farrés Berenguer 33881730-Q 	Luis Matas Bertran 34735754-G 
Marta Morell Albaladejo 44996978P 	Antoni Rebolleda Calentario 39936616-Q 	Josep Abellán Martínez 34735617-M 	