

MEMÒRIA DE L'EXERCICI 2015

La present memòria es formula amb l'objecte de completar, ampliar i comentar la informació inclosa en el Balanç de situació, el Compte de pèrdues i guanys i l'Estat de canvis en el patrimoni net.

1. ACTIVITAT DE L'EMPRESA

1.1. Constitució, objecte i domicili social

GRAMEPARK, S.A. (en endavant la Societat o Gramepark, indistintament), va ser constituïda per temps indefinit el 31 de maig de 1988 com a societat anònima.

Figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona tom 9998, llibre 9107, secció 2ª, foli 037, fulla núm. 115944, inscripció 1ª, amb el NIF: A58587429.

El seu domicili social es troba a l'Avinguda Generalitat, número 112 de Santa Coloma de Gramenet.

L'exercici econòmic de la Societat coincideix amb l'any natural.

El seu objecte social consisteix en la promoció de la construcció d'aparcaments, així com la seva explotació i administració directa o indirecta, gestió del servei de retirada de vehicles amb grua al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, regulació de l'estacionament en la via pública mitjançant parquímetres, la gestió urbanística i d'obres, la promoció i construcció, per compte pròpia o de tercers, de tota classe d'edificis i qualsevol altra tasca que l'Ajuntament pugui encarregar-li.

La societat no forma part de cap grup de societats d'acord amb el que estableix l'article 42 del Codi de Comerç.

L'accionista únic de la societat és l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb el qual es mantenen saldos deutors i creditors i s'efectuen transaccions significatives (vegeu Nota 17.1).

1.2. Òrgans de govern de la Societat

L'òrgan superior de la Societat és la Junta General d'Accionistes, representada pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

A la data de formulació dels comptes anuals, el Consell d'Administració de la Societat està representat per 11 membres, la composició del qual es mostra a continuació:

Nom	Càrrec	Representació
Lidia Montero Cos	Presidenta	2a Tinent d'alcaldeessa executiva de l'Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi ambient i Ecologia urbana, Espai públic, Via pública, civisme i Seguretat ciutadana (Grup Municipal PSC)
Jordi Mas Herrero	Vice- President	Tinent d'alcalde delegat d'Urbanisme i habitatge (Grup Municipal PSC)
Ana María Muñoz Martínez	Consellera Delegada	Directora de Promoció Econòmica, Comerç, Ocupació, Recursos Humans, Hisenda, Serveis Interns i Promoció de Ciutat
Zaida Muxi Martínez	Consellera delegada	Directora d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient, Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública i Civisme
Esteban Serrano Ortín	Vocal	1er Tinent d'alcalde executiu de l'Àrea de Serveis Interns, Promoció econòmica, Comerç, Ocupació i Promoció de la Ciutat (Grup municipal PSC)
Maria Remedios Aragón Aragón	Vocal	Tinent d'alcaldeessa delegada de Neteja urbana i civisme (Grup municipal PSC)
Ana Belén Moreno Jorge	Vocal	Regidora Ponent de Via Pública (Grup municipal PSC)
Patricia Lafuente Rodríguez	Vocal	Regidora (Grup municipal Som Gramenet)
Salvador Tovar Funes	Vocal	Regidor (Grup municipal Ciutadans)
Jonatan Fornés Martínez	Vocal	Regidor (Grup municipal Gent d'Esquerrres-ICV-EUiA)
David Zambrana Lorenzo	Vocal	Regidor (Grup municipal PPC)

Tots els membres del Consell d'Administració han estat nomenats pel Ple de l'Ajuntament.

1.3. Pla de correcció del desequilibri financer, període 2014-2016

En sessió celebrada el 27 de febrer de 2014, el Consell d'Administració de Gramepark va formular el Pla de correcció del desequilibri financer de la Societat per al període comprés entre els exercicis 2014 i 2016 (en endavant Pla de correcció).

L'esmentat Pla de correcció es va formular per donar compliment als requeriments previstos en la Disposició Addicional Novena de la Llei de Bases de Règim Local, modificada per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local.

Els eixos bàsics d'aquest Pla són els següents:

- En matèria d'ingressos:
 - Donar compliment a la programació de vendes d'unitats immobiliàries prevista per al període 2014-2016, concentrada principalment en la materialització de les promocions de Doctor Ferran, 24, Irlanda 127-131 i Front Fluvial Fase II.
 - Mantenir un creixement lineal dels ingressos derivats de les activitats d'arrendament de locals i habitatges, d'aparcaments en règim de rotació, pupil·latge i regulació horària i del servei de la grua municipal.
- Una contenció de les despeses, mantenint l'actual estructura organitzativa de la Societat, d'acord amb les mesures implementades i ja consolidades durant els exercicis 2012 i 2013.
- Negociar amb les entitats financeres les variacions en les condicions de determinades operacions d'endeutament, amb l'objectiu de poder assumir les obligacions financeres compromeses durant el període considerat.
- Determinar les aportacions a realitzar per part de l'Ajuntament, per tal de cobrir les necessitats de tresoreria de la Societat en el curt i mig termini.

Amb aquests eixos bàsics es formularen les previsions d'ingressos i despeses i els fluxos de tresoreria projectats, als efectes de determinar els resultats d'explotació i la capacitat financera de la Societat per atendre a les obligacions compromeses durant el període comprés entre els exercicis 2014 i 2016.

Amb les mesures previstes en aquest Pla, es preveien uns resultats econòmics positius en els exercicis 2014 i 2015, si bé aquests resultats restaven condicionats a l'assoliment dels següents objectius:

- Donar compliment a la programació de vendes d'unitats immobiliàries prevista per al període 2014-2016.

En aquest sentit, el 2014 va finalitzar la construcció de la promoció d'habitatges, locals i aparcaments del carrer del Dr Ferran, 24, materialitzant-se les vendes d'un total de 49 unitats immobiliàries (21 habitatges, 17 places d'aparcament i 11 trasters) per un import total de 4.215,2 milers d'euros.

El 2015 s'han formalitzat un total de 10 contractes d'arrendament d'habitatges de la promoció.

- Assegurar les aportacions a realitzar per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet durant el període projectat, pels imports i els terminis previstos en el Pla de correcció.
- Formalitzar definitivament amb les entitats financeres els acords de negociació de les condicions de l'endeutament que figuren al Pla de correcció.

No obstant, la previsió de fluxos de tresoreria previstos mostren unes tensions de tresoreria durant el període projectat, que han de ser corregides mitjançant l'adopció de les mesures següents, previstes al Pla de correcció:

- Portar a terme noves negociacions amb les entitats financeres, de manera que es pugui obtenir finançament addicional per un import mínim de 2.803 milers d'euros, o bé modificar les condicions de les actuals operacions d'endeutament, de manera que es puguin aconseguir períodes addicionals de carència.
- Obtenir finançament addicional de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, que permeti cobrir els dèficits de tresoreria previstos.
- Aconseguir altres fonts de finançament addicionals, com podrien ser l'alienació de determinats actius immobiliaris propietat de la Societat.

El 27 de febrer de 2014, la Intervenció de l'Ajuntament va informar favorablement en relació al Pla de correcció formulat per la Societat.

Respecte al grau de compliment del Pla de correcció, durant l'exercici 2015 s'han dut a terme les següents accions:

- La formalització de les noves condicions de finançament de les operacions d'endeutament concertades amb l'entitat financera Unnim (BBVA, vegeu Nota 9.2.2.b) següent), que complementen les subscrites el 2014 amb l'entitat Catalunya Banc.
- La materialització de les següents aportacions de l'Ajuntament, previstes al Pla de correcció:
 - Aportacions de capital, per import de 2.937,8 milers d'euros (vegeu Nota 11.3 següent).
 - Subvencions per al finançament de les activitats ordinàries de la Societat, que han totalitzat la xifra de 1.265,7 milers d'euros (vegeu Nota 12.2 següent).
- L'obtenció de fonts de finançament addicionals, corresponent a la segona anualitat del contracte formalitzat l'octubre de 2014 amb l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (vegeu Nota 9.2.3.a) següent).

Les mesures implementades el 2015 han permès obtenir un resultat d'explotació positiu de 176,3 milers d'euros, si bé el resultat de l'exercici (després d'impostos) pren valor negatiu, per import de 1.019,8 milers d'euros, com a conseqüència de l'impacte en els resultats de la càrrega financera de les operacions d'endeutament.

La consecució dels objectius previstos al Pla de correcció, que es fonamenten principalment en les aportacions de l'Ajuntament i una disminució progressiva de la càrrega financera de l'endeutament concertat per la Societat, han de permetre a Gramepark la generació de recursos econòmics i financers suficients durant el exercicis següents, de manera que es pugui garantir la continuïtat de les activitats de la Societat.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1. Imatge fidel

Els comptes anuals han estat elaborats a partir dels registres comptables de la Societat, d'acord amb els principis i criteris comptables generalment acceptats, havent-ne aplicat les disposicions legals vigents de caràcter comptable establertes pel Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capital, el Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre (PGC 2007), les Normes d'Adaptació del Pla General de Comptabilitat d'empreses immobiliàries, aprovat per l'Ordre de 28 de desembre de 1994, en tot allò que no contradigui al PGC 2007, i per l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, a l'objecte de mostrar, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat, dels resultats de les seves operacions i dels canvis en el patrimoni net corresponents a l'exercici 2015.

Els comptes anuals de la Societat de l'exercici 2015 han estat formulats pel Consell d'Administració de la Societat i es sotmetran a la seva aprovació per la Junta General d'Accionistes, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

Conforme els requeriments previstos en l'article 257 de la Llei de Societats de Capital, atenent a l'import net de la xifra de negocis i al número promig de treballadors dels exercicis 2014 i 2015, Gramepark ha formulat els comptes anuals en format abreujat.

2.2. Principis comptables

En la preparació dels comptes anuals s'han seguit els criteris descrits en la Nota 4 sobre Normes de registre i valoració, havent-ne aplicat tots els principis comptables obligatoris que poguessin tenir un efecte significatiu sobre els mateixos.

2.3. Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

Els comptes anuals requereixen i inclouen l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de judicis, estimacions i hipòtesis en el procés d'aplicació de les polítiques comptables de la Societat realitzades pels Administradors de la Societat, per valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que hi figuren enregistrats.

Un resum de les mateixes corresponen als següents conceptes:

- Les pèrdues per deteriorament de les existències derivades del valor obtingut de les hipòtesis contemplades al Pla de correcció 2014-2016, a les previsions per al període 2016-2022 i per les valoracions immobiliàries efectuades per experts independents (vegeu Nota 10.3).
- La vida útil dels actius materials i intangibles, i les inversions immobiliàries.
- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius indeterminats o contingents.

Si bé les estimacions s'han realitzat en base a la millor informació disponible al tancament de l'exercici 2015, és possible que fets que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les en els propers exercicis, el que es faria de manera prospectiva, i reconeixent els canvis de l'estimació en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici en qüestió.

2.4. Comparació de la informació

Els comptes anuals s'han formulat mitjançant la aplicació de criteris uniformes de valoració, agrupació i classificació, de manera que la informació que es presenta és homogènia i comparable.

3. APLICACIÓ DE RESULTATS

La proposta de distribució del resultat, formulada pel Consell d'Administració i pendent d'aprovació per la Junta General d'Accionistes, és la següent:

<u>Base de repartiment</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat de l'exercici	<u>(-)1.019.810,45</u>	<u>940.536,92</u>
<u>Distribució</u>		
• A compensar resultats negatius d'exercicis anteriors	-	940.536,92
• A resultats negatius d'exercicis anteriors	<u>(-)1.019.810,45</u>	<u>-</u>
	<u>(-)1.019.810,45</u>	<u>940.536,92</u>

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Les principals normes de registre i valoració utilitzades per la Societat en la elaboració dels comptes anuals, d'acord amb les establertes en el Pla General de Comptabilitat, són les següents:

4.1. Immobilitzat intangible

L'immobilitzat intangible es valora pel seu cost d'adquisició minorat per l'amortització acumulada i qualsevol pèrdua pel deteriorament del seu valor, avaluant-se la seva vida útil com finita.

Es presenta en el balanç de situació pel seu valor de cost minorat en l'import de les amortitzacions i correccions valoratives per deteriorament acumulades, si n'hi hagués.

El valor net comptable dels actius intangibles de vida útil finita és revisat, al menys al final de l'exercici, pel possible deteriorament del seu valor quan certs esdeveniments o canvis indiquen que el valor net comptable pogués no ser recuperable.

Els principals conceptes inclosos en aquest epígraf són els següents:

a) **Aplicacions informàtiques**

Inclouen els costos d'adquisició i millora incorreguts per a l'adquisició d'aplicacions informàtiques utilitzades per a la gestió diària de la Societat.

S'amortitzen linealment en un període de quatre anys des de la seva posada en funcionament.

Les despeses de manteniment associades als mateixos són enregistrades directament al compte de pèrdues i guanys.

b) **Concessions administratives**

L'Ajuntament encarrega a la Societat diverses actuacions per a la construcció i posterior explotació d'aparcaments públics, incorporant en el mateix acord l'adscripció dels terrenys municipals inclosos en els projectes i amb l'objecte que procedeixi durant el període de concessió (50 anys) a la gestió de les places d'aparcament.

La seva explotació pot efectuar-se mitjançant les següents modalitats:

- En règim de rotació horària.
- En règim de lloguer a tercers.
- En règim de cessió d'ús a tercers.

S'enregistren en aquesta partida els costos associats a la construcció dels aparcaments, amortitzant-se d'acord amb el període de concessió previst.

En el cas que l'explotació s'efectuï mitjançant la cessió de l'ús a tercers, es procedeix a reclassificar a l'epígraf d'existències el cost de construcció de les places destinades a aquest ús. Un cop formalitzat el contracte amb el tercer es dona de baixa de l'epígraf d'existències, enregistrant-se el corresponent ingrés.

4.2. Immobilitzat material

Els elements integrants de l'immobilitzat material figuren valorats pel seu cost d'adquisició, net de la seva corresponent amortització acumulada i de les pèrdues per deteriorament que hagin experimentat.

El cost d'adquisició inclou els costos necessaris incorreguts fins la posada en condicions de funcionament dels béns. No s'inclouen despeses financeres.

Els costos que no presenten una ampliació de la vida útil i les despeses de manteniment es carreguen directament al compte de pèrdues i guanys. Els costos d'ampliació, modernització o millora que donen lloc a una major durada dels béns són objecte de capitalització com a més cost dels mateixos.

L'immobilitzat material és objecte d'amortització calculada mitjançant l'aplicació del mètode lineal, en funció de la vida útil estimada dels diferents béns:

	Anys de vida útil estimada
Construccions	50
Altres instal·lacions	10
Mobiliari	10
Equips informàtics	3
Elements de transport	5

4.3. Inversions immobiliàries

Inclouen el valor dels terrenys, edificis i altres construccions propietat de la Societat per a explotar-los en règim de lloguer.

Els criteris aplicats per a la seva valoració, amortització i aplicació, si s'escau, de les correccions valoratives pertinents, es corresponen amb els indicats per als elements de l'immobilitzat material.

4.4. Deteriorament de valor de l'immobilitzat material, intangible i d'inversions immobiliàries

El valor net comptable dels elements que integren l'immobilitzat és minorat per qualsevol pèrdua per deteriorament del seu valor, quan es produeixen certs esdeveniments o canvis que puguin indicar que aquest valor net comptable excedeix de l'import recuperable estimat.

L'import recuperable és el major entre el seu valor raonable menys el cost de venda i el seu valor en ús.

El valor en ús es calcula descomptant els fluxos d'efectiu estimats a una taxa de descompte abans d'impostos que reflecteixi l'avaluació actual del mercat sobre el valor temporal dels diners i els riscos específics de l'actiu.

Les pèrdues per deteriorament s'enregistren amb càrrec al compte de pèrdues i guanys.

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

Si de les circumstàncies específiques dels actius es posa de manifest una pèrdua de caràcter irreversible, aquesta es reconeix directament en el compte de pèrdues i guanys.

La Societat avalua, coincidint amb el tancament comptable de l'exercici, si existeix algun indici de l'existència de pèrdues per deteriorament.

La metodologia aplicada per a la realització dels test de deteriorament és la següent:

- Locals i habitatges destinats a lloguer i aparcaments en règim de rotació i/o lloguer.

El mètode utilitzat per la Societat per a determinar el valor net recuperable de la inversió és el descompte de fluxos de caixa, sempre i quan, existeixin indicis de deteriorament de valor.

- Solars, terrenys i construccions pròpies.

Es procedeix a comparar amb el valor net comptable amb el facilitat per les valoracions d'experts independents.

Els certificats de taxacions emesos per experts independents indiquen que el mètodes emprats varien en funció de l'actiu a valorar d'entre el residual, el de comparació i el d'actualització.

4.5. Arrendaments

Els arrendaments es classifiquen com arrendaments financers sempre que de les condicions dels mateixos se'n dedueixi que es transfereixen a l'arrendatari substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu objecte del contracte. La resta d'arrendaments es classifiquen com arrendaments operatius.

A 31 de desembre de 2015, la totalitat dels arrendaments de la Societat són considerats operatius.

Es classifiquen en aquesta categoria quan s'ha acordat l'ús d'un actiu durant un període determinat, a canvi de percebre un import únic o una sèrie de pagaments o cobraments futurs. En aquests sentit, els ingressos i les despeses derivats dels acords d'arrendament operatiu s'imputen al compte de pèrdues i guanys en l'exercici que es meritin.

Es consideren arrendaments operatius aquells contractes de lloguer amb tercers en els què la Societat, actuant com arrendatari, lloga actius immobiliaris de la seva propietat (habitatges i/o locals) per un preu i període determinat. El cost d'aquest actiu figura enregistrat a l'epígraf d'inversions immobiliàries.

La Societat no té formalitzats contractes d'arrendament en que actui com arrendatari.

4.6. Instruments financers

Els instruments es classifiquen en el moment del seu reconeixement inicial com un actiu financer, un passiu financer, o un instrument de patrimoni, de conformitat amb el fons econòmic de l'acord contractual i amb les definicions d'actiu financer, passiu financer o d'instrument de patrimoni.

a) Préstecs i partides a cobrar

Composen aquesta categoria els crèdits per operacions comercials i crèdits per operacions no comercials amb cobraments fixos o determinables que no cotitzen en un mercat actiu, diferents d'aquells classificats en altres categories d'actius financers.

Els actius classificats com a Préstecs i partides a cobrar es valoren inicialment pel seu valor raonable, que equival al preu de la transacció, és a dir, al valor raonable de la contraprestació rebuda més tots els costos directament atribuïbles.

Posteriorment es valoren a cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant, quan el seu venciment és inferior a un any, no tenen un tipus d'interès contractual i s'esperen rebre en el curt termini, es valoren pel seu valor nominal.

La Societat registra les oportunes correccions valoratives per deteriorament de préstecs i partides a cobrar quan s'ha produït una reducció o retràs en els fluxos d'efectiu futurs, motivats per la insolvència del deutor.

b) **Baixes d'actius financers**

Els actius financers es donen de baixa comptable quan els drets a rebre fluxos d'efectiu relacionat amb els mateixos han vençut o s'han transferit i la Societat ha traspasat substancialment els riscos i beneficis derivats de la seva titularitat.

c) **Dèbits i partides a pagar**

Es classifiquen en aquesta categoria tots aquells dèbits i partides a pagar que té la Societat i que s'han originat conseqüència d'operacions comercials del tràfic normal de l'empresa, o també aquells que sense tenir origen comercial, no poden ser considerats com instruments financers derivats.

La Societat no té passius financers derivats.

Es valoren inicialment pel seu valor raonable, que equival al preu de la transacció, és a dir, al valor raonable de la contraprestació rebuda més tots els costos directament atribuïbles.

Posteriorment es valoren a cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu.

L'operació de tresoreria formalitzada per l'Ajuntament a favor de la Societat (vegeu Nota 9.2.5 següent), per import de 2.500.000,- euros no està retribuïda. No obstant això, i atenent al fons econòmic de l'operació, la càrrega financera corresponent s'enregistra amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici, i abonament a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts, del Patrimoni net, d'acord amb els requeriments previstos a l'apartat 2 de la norma divuitena de registre i valoració del Pla General de Comptabilitat. La despesa financera acreditada anualment s'enregistra de forma correlacionada amb la subvenció de capital imputada a Patrimoni net. Es calcula atenent al tipus d'interès de mercat aplicat en operacions d'endeutament similars formalitzades per l'Ajuntament amb entitats financeres (vegeu Nota 12.1 següent).

d) **Baixa de passius financers**

Els passius financers es donen de baixa quan s'extingeixen les obligacions per les quals es van originar.

4.7. **Existències**

S'inclouen en l'epígraf d'existències el preu d'adquisició o cost de producció de:

- Solars.
- Promocions d'habitatges (en curs i/o acabades).
- Aparcaments destinats a la venda (cessió d'ús a tercers).

El preu d'adquisició es correspon amb el consignat en la factura més totes les despeses addicionals. Es correspon bàsicament amb el preu pagat per a compra de sòl a tercers.

El cost de producció de les promocions i dels aparcaments, s'obté d'afegir al preu d'adquisició del solar, altres costos directament imputables. També s'inclouen la part que raonablement correspongui dels costos indirectament imputables als actius de que es tracti en la mesura que els costos corresponguin al període de construcció i siguin necessaris per a la posada en funcionament de l'actiu. Així mateix, s'inclouran les despeses financeres que s'hagin meritat abans de la posada en condicions de funcionament, per aquelles existències que necessitin un període de temps superior a un any per estar en condicions de ser venudes.

En aquells casos en els què les obres de construcció de les diferents promocions de la Societat han estat adjudicades mitjançant la modalitat d'abonament total del preu en el moment de la seva recepció definitiva (denominat mètode alemany), la Societat enregistra en l'epígraf d'existències el cost d'execució a mesura que l'adjudicatari lliura les corresponents relacions valorades, als efectes de reflectir el grau real d'avançament de les obres.

L'activació a comptes d'existències dels costos indirectes així com de la despesa financera, s'enregistren amb abonament als comptes de "Variació d'existències" i "Ingressos financers" respectivament.

Els costos directes i/o indirectes que conformen el cost de producció són principalment:

- Cost del solar.
- Despeses de redacció de projectes.
- Llicències administratives.
- Direcció tècnica i/o facultativa.
- Costos d'execució d'obra.
- Despeses jurídiques i impostos.
- Costos indirectes del personal tècnic de la societat per a la redacció de projectes, direcció i control d'obra.
- Despeses financeres.

Per a determinar l'import de les correccions valoratives per deteriorament dels projectes d'inversió inclosos en el seu Pla de correcció i en les previsions per al període 2016-2022, la Societat aplica els criteris de reconeixement i valoració establerts per la Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la que s'aproven aspectes comptables de les empreses públiques que operen en determinades circumstàncies. D'acord amb aquesta norma, les empreses que tenen com a finalitat la prestació d'un servei públic d'interès general i que gestionen actius amb finalitat diferent a la de generar un rendiment comercial, sinó que obceixen a objectius socials en benefici de la col·lectivitat, han d'enregistrar les correccions per deteriorament en aquells casos en que el valor comptable superi el seu import recuperable, entenent-se aquest com el major import entre el valor raonable menys costos de venda i el seu valor en ús. A manca de millor evidència, el valor en ús es determinarà per referència al seu cost de reposició depreciat. A aquest efecte, la Societat determina els costos de reposició depreciats dels projectes en curs ajustant els valors comptables per l'efecte de les eventuais pèrdues previstes al pla de negoci corregides en funció del grau d'execució de cada actuació al tancament de l'exercici.

Per aquelles existències no incloses en el Pla de correcció o en les projeccions per al període 2016-2022, es procedeix a comparar el valor net comptable amb el valor de reposició, entès aquest últim, com el valor de mercat proporcionat per les valoracions d'experts independents. En el cas que el valor de mercat, sigui inferior al cost de producció s'enregistra la corresponent provisió per deteriorament.

Les promocions immobiliàries ja finalitzades i en fase de comercialització es deterioren si existeixen evidències de què el seu valor net realitzable és inferior al cost d'adquisició pel qual figuren en balanç.

4.8. Provisions i passius contingents

La Societat en la formulació dels seus comptes anuals diferencia entre:

- Provisions: Saldos creditors que cobreixen obligacions actuals derivades de successos passats, i que per a la seva cancel·lació és probable que s'origini una sortida de recursos, però que resulten indeterminats pel que respecte al seu import i/o moment de cancel·lació.
- Passius contingents: Obligacions possibles sorgides com a conseqüència de successos passats, que per a la seva materialització futura resta condicionada a que succeeixi, o no, un o més successos futurs independents de la voluntat de la Societat.

Els comptes anuals recullen totes les provisions respecte les quals s'estima que la probabilitat que es tingui que atendre a la obligació és superior al contrari. Els passius contingents no es reconeixen en els comptes anuals, sinó que s'informa sobre els mateixos en les notes de la memòria, en la mesura que no s'han considerat com a remots.

Les provisions s'enregistren al valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per a cancel·lar o transferir l'obligació, registrant-se els ajustaments que sorgeixin per a l'actualització d'aquestes provisions com una despesa financera a mesura que es vagi meritant.

4.9. Subvencions, donacions i llegats rebuts

a) Subvencions de capital

Les subvencions, donacions i llegats no reintegrables s'enregistren inicialment com ingressos directament imputats al Patrimoni net i es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys sobre una base sistemàtica, de forma correlacionada amb les inversions o les promocions que són objecte de finançament.

Figuren valorades pel valor raonable que es correspon a l'import concedit. Es corresponen generalment, a subvencions atorgades per Administracions públiques (local, autonòmica, estatal i/o internacional) per a finançar part del cost de determinades promocions incloses en el Pla de correcció de la Societat, així com a les cessions gratuïtes de terrenys efectuades per l'Ajuntament de Santa Coloma sobre les quals s'han d'efectuar les diferents promocions encarregades a la Societat.

b) Subvencions d'explotació

Les subvencions a l'explotació rebudes d'administracions públiques s'enregistren per l'import atorgat, d'acord amb el principi de meritament, i correlacionades amb la despesa que financen.

c) Transferències de l'Ajuntament per al finançament de dèficits d'explotació

Tenen per objecte finançar el dèficit d'explotació de les següents activitats realitzades per part de Gramepark:

- La gestió del servei de grua municipal.
- L'arrendament d'habitatges i locals.
- La gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge.

Les transferències atorgades per l'Ajuntament són de caràcter finalista i tenen la naturalesa de no reintegrables.

L'import de les mateixes es determina prenent en consideració els dèficits previstos de les diferents activitats, que s'inclouen en el pressupost que amb caràcter anual formula la Societat, i que posteriorment és aprovat per l'Ajuntament. En cas de què, un cop realitzat el tancament de l'exercici, el dèficit real sigui superior o inferior a l'inicialment previst, la Junta de Govern Local aprova, en l'exercici següent al del tancament, les transferències addicionals necessàries per al seu finançament o el reintegrament de les mateixes, respectivament.

D'acord amb allò que disposa l'Ordre EHA/733/2010, de 25 de març, per la qual s'aproven aspectes comptables d'empreses públiques que operen en determinades circumstàncies, i atenent a la finalitat per la qual han estat concedides, aquestes transferències (tant les que financen els dèficits previstos inicialment com les que corresponen a aportacions addicionals per a cobrir els dèficits reals de les activitats) s'enregistren amb abonament al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què la Junta de Govern Local les aprova i reconeix les obligacions derivades amb càrrec al pressupost de despeses de la Corporació municipal.

Tanmateix, en cas de què la Junta de Govern Local acordi el reintegrament a l'Ajuntament de l'excés d'aportacions atorgades a la Societat per a cobrir els dèficits reals de les activitats, l'import corresponent es reconeix amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què aquest òrgan de govern municipal ha autoritzat l'operació.

4.10. Impost sobre beneficis

Es calcula en funció del resultat abans d'impostos de l'exercici, considerant les diferències existents entre el resultat comptable i el resultat final (base imposable de l'impost), i distingint en aquestes el seu caràcter de permanents o temporàries a efectes de determinar la despesa per Impost sobre Societats reportat en l'exercici.

Les diferències entre l'Impost sobre Societats a pagar i la despesa per aquest impost s'enregistren com actius o passius per impost diferit.

Atenent al principi de prudència no s'enregistren els eventuais crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives pendents de compensar, ni els incentius fiscals pendents d'aplicació.

4.11. Ingressos i despeses

a) Criteri general

S'enregistren atenent al principi de meritament i al de correlació entre ingressos i despeses, independentment del moment en que es produeixi la corrent monetària derivada del cobrament o pagament dels mateixos.

b) Ingressos per vendes d'actius immobiliaris o cessió d'ús de places d'aparcament.

D'acord amb el que estableix la norma catorzena de registre i valoració del Pla General de Contabilitat, la Societat enregistra els ingressos per vendes quan, entre d'altres condicions, s'hagin transmès al comprador la totalitat dels riscos i beneficis significatius inherents a la propietat dels béns, amb independència de la seva transmissió jurídica.

En aquest sentit, la consulta nº6 del Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas, número 74, de juny de 2009, estableix que la citada transmissió de riscos i beneficis significatius, en el cas d'immobles en fase de construcció, es considera produït, amb caràcter general, quan:

- L'immoble es troba pràcticament finalitzat, és a dir, existeix el certificat d'obra, i,
- s'hagi atorgat escriptura pública de compra-venda (o en el seu defecte, s'hagi realitzat algun acte de posada a disposició de l'immoble al comprador, tal com l'entrega de claus).

En el cas de venda de places d'aparcament (cessió d'ús), l'operació es realitza mitjançant la formalització de contractes amb tercers en el que la Societat transmet a la part interessada el seu dret individualitzat i exclusiu d'ús de la plaça d'aparcament, moment en que es dona de baixa d'existències i s'enregistra el corresponent ingrés.

c) Ingressos per lloguer de propietats immobiliàries i/o aparcaments

S'enregistren en el moment en que es produeix la prestació del servei, d'acord amb la periodicitat establerta en el contracte pertinent.

L'import enregistrat coincideix amb el valor raonable que no és res més que el preu de la transacció.

4.12. Parts vinculades

Les transaccions amb parts vinculades es realitzen a valor de mercat.

D'acord amb el que estableix la norma d'elaboració 13^a del Pla General de comptabilitat, a efectes de presentació dels comptes anuals s'entén que una societat forma part d'un grup quan totes dues estiguin vinculades per una relació de control, directa o indirecta, anàloga a la prevista a l'article 42 del Codi de Comerç quan les empreses estiguin controlades per qualsevol mitja per una o diverses persones físiques o jurídiques, que actuïn conjuntament o estiguin sota direcció única.

En conseqüència, els saldos mantinguts amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, accionista únic de la Societat, es presenten en els epígrafs d'empreses del grup, multigrup i associades, previstos en els comptes anuals.

D'altra banda, es consideren igualment parts vinculades els administradors i el personal d'alta direcció de la Societat. Es considera personal d'alta direcció aquell que ocupa la gerència de la Societat, atès a la capacitat per prendre decisions operatives i proposar d'altres de caràcter estratègic a l'òrgan d'Administració pertinent.

4.13. Actius i passius corrents i no corrents

Com a criteri general, en el balanç adjunt es classifiquen com a corrents els actius i els deutes amb tercers amb venciment igual o inferior a l'any, i com a no corrent si el seu venciment supera aquest període.

S'exclouen d'aquest criteri les existències que es classifiquen com actius corrents i els préstecs hipotecaris que es classificaran com a corrents o no corrents atenent al període previst per a la seva subrogació o cancel·lació.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

5.1. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

<u>Cost</u>	<u>Concessions administratives</u>	<u>Aplicacions informàtiques, patents i marques</u>	<u>Altres immobilitzat intangible</u>	<u>Total</u>
A 1 de gener de 2014	4.853.641,03	113.167,49	14.706,10	4.981.514,62
Altes	-	1.080,00	-	1.080,00
A 31 de desembre de 2014	4.853.641,03	114.247,49	14.706,10	4.982.594,62
Altes	-	372,00	-	372,00
A 31 de desembre de 2015	4.853.641,03	114.619,49	14.706,10	4.982.966,62
<u>Amortització acumulada</u>				
A 1 de gener de 2014	938.409,96	111.550,27	-	1.049.960,23
Dotacions	97.120,99	1.414,43	-	98.535,42
A 31 de desembre de 2014	1.035.530,95	112.964,70	-	1.148.495,65
Dotacions	97.120,99	748,21	-	97.869,20
A 31 de desembre de 2015	1.132.651,94	113.712,91	-	1.246.364,85
<u>Correccions de valor</u>	-	-	-	-
Valor Net a 31 de desembre de 2015	3.720.989,09	906,58	14.706,10	3.736.601,77

5.2. Concessions administratives

a) Composició del saldo

En aquest epígraf s'inclou, tal i com s'ha indicat anteriorment, el costos associats a la construcció dels aparcaments explotats per la Societat, d'acord amb els encàrrecs rebuts de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, segons el següent detall:

Aparcament	Valor net a 31/12/2015	Règim d'explotació	Número de places	Període explotació
Plaça de la Vila	291.956,67	Rotació i lloguer	75	1990 - 2040
Mercat del Fondo	731.043,70	Rotació i lloguer	57	1999 - 2059
Rambla Sant Sebastià	1.928.654,32	Rotació i lloguer	106	2006 - 2056
Aparcament Metro Beethoven	769.334,40	Rotació i lloguer	99	2010 - 2060
	<u>3.720.989,09</u>			

b) Actius afectes a garanties

Els aparcaments situats a la Rambla de Sant Sebastià i l'aparcament Metro-Beethoven actuen com a garantia hipotecària de les següents operacions d'endeutament:

	Nominal (*)	Deute pendent	
		31/12/2015	31/12/2014
Préstec Unnim	1.595.200,00	1.313.550,69	1.352.781,34
Préstec Unnim	792.325,00	469.015,99	469.015,61
	<u>2.387.525,00</u>	<u>1.782.566,68</u>	<u>1.821.796,95</u>

(*) Correspon únicament a la responsabilitat hipotecària dels actius inclosos en aquest epígraf.

La resta d'actius inclosos en aquest epígraf són de lliure disposició.

c) **Canvis en la forma d'exploració**

Durant l'exercici 2015 no s'han produït canvis en la forma d'exploració d'aquests aparcaments.

d) **Elements finançats amb subvencions, donacions i llegats rebuts**

El detall de les subvencions rebudes de les diferents Administracions Públiques per a finançar part dels costos de construcció dels aparcaments anteriors es detalla en la Nota 12.1.

5.3. Elements totalment amortitzats

El cost dels elements totalment amortitzats a 31 de desembre de 2015, que corresponen íntegrament a aplicacions informàtiques, totalitza la xifra de 112.781,81 euros (110.804,70 euros en l'exercici 2014).

6. INMOBILITZAT MATERIAL

6.1. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

<u>Cost</u>	<u>Terrenys i construccions</u>	<u>Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material</u>	<u>Total</u>
A 1 de gener de 2014	2.289.450,23	1.855.096,31	4.144.546,54
Altes	-	8.222,68	8.222,68
Baixes	-	(-)9.017,22	(-)9.017,22
A 31 de desembre de 2014	2.289.450,23	1.854.301,77	4.143.752,00
Altes	-	1.865,80	1.865,80
A 31 de desembre de 2015	2.289.450,23	1.856.167,57	4.145.617,80
<u>Amortització acumulada</u>			
A 1 de gener de 2014	223.852,64	1.505.495,82	1.729.348,46
Dotacions	35.754,13	95.917,33	131.671,46
Retrocessions	-	(-)9.017,22	(-)9.017,22
A 31 de desembre de 2014	259.606,77	1.592.395,93	1.852.002,70
Dotacions	35.754,13	94.457,95	130.212,08
A 31 de desembre de 2015	295.360,90	1.686.853,88	1.982.214,78
<u>Correccions de valor</u>	-	-	-
Valor Net a 31 de desembre de 2015	1.994.089,33	169.313,69	2.163.403,02

6.2. Terrenys i construccions

a) Composició de saldo

La composició del cost d'adquisició d'aquest epígraf a 31 de desembre de 2015, que no presenta variació respecte a l'exercici anterior, és la següent:

• Oficina dipòsits grues	159.991,04
• Oficines Gramepark, S.A. (Av. Generalitat, 110-114)	1.772.103,01
• Places d'aparcament Front Fluvial Fase II	357.356,18
	<u>2.289.450,23</u>

b) Actius afectes a garanties

Els locals situats a l'Avinguda Generalitat 110-114, on es troben ubicades les oficines de la Societat, són garantia d'un préstec hipotecari de valor nominal 2.025.400,- euros. A 31 de desembre de 2015 l'import pendent de pagament totalitza la xifra de 1.100.866,67 euros (1.162.153,45 euros en l'exercici 2014).

La resta d'actius inclosos en aquest epígraf són de lliure disposició.

6.3. Elements totalment amortitzats

L'import dels elements totalment amortitzats que figuren al balanç a la data de tancament és el següent:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
• Altres Instal·lacions	452.150,97	415.866,69
• Mobiliari	125.557,22	119.784,61
• Equips per a processos d'informació	156.390,30	159.269,72
• Elements de transport	215.974,05	215.974,05
	<u>950.072,54</u>	<u>910.895,07</u>

6.4. Cobertura d'assegurances

Els capitals assegurats contra els risc de danys relatius a elements efectes a l'immobilitzat material cobreixen suficientment el valor net dels mateixos.

7. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

7.1. Tipologia d'inversions efectuades, destinació i ocupació

El tipus d'actius immobiliaris propietat de la Societat corresponen a habitatges, places d'aparcament i locals ubicats, tots ells, al municipi de Santa Coloma de Gramenet.

Durant l'exercici 2015, el conjunt d'inversions que es troben actualment en lloguer suposen un 92% del cost total de l'epígraf d'inversions immobiliàries (88% en l'exercici 2014).

7.2. Moviments de l'exercici

Els moviments enregistrats pels comptes que integren aquest epígraf són els que es detallen a continuació:

<u>Cost</u>	<u>Terrenys</u>	<u>Construccions</u>	<u>Total</u>
A 1 de gener de 2014	1.968.804,68	4.701.127,18	6.669.931,86
Traspassos a existències (Nota 10.1)	(-)10.423,89	(-)59.063,72	(-)69.487,61
A 31 de desembre de 2014	1.958.380,79	4.642.063,46	6.600.444,25
Traspassos de existències (Nota 10.1)	2.128.061,26	5.261.310,29	7.389.371,55
A 31 de desembre de 2015	4.086.442,05	9.903.373,75	13.989.815,80
<u>Amortització acumulada</u>			
A 1 de gener de 2014	-	540.505,17	540.505,17
Dotacions	-	96.299,57	96.299,57
Traspassos a existències (Nota 10.1)	-	(-)11.812,80	(-)11.812,80
A 31 de desembre de 2014	-	624.991,94	624.991,94
Dotacions	-	95.118,30	95.118,30
A 31 de desembre de 2015	-	720.110,24	720.110,24
<u>Correccions de valor</u>	-	-	-
 Valor Net a 31 de desembre de 2015	 4.086.442,05	 9.183.263,51	 13.269.705,56

7.3. Traspassos procedents de l'epígraf d'existències

El 2015 han estat reclassificades les unitats immobiliàries que es detallen a continuació, procedents de l'epígraf d'existències, en haver-se formalitzat els corresponents contractes d'arrendaments (vegeu Nota 10.1 següent):

Promoció	Número d'habitatges	Terreny	Construcció	Total
• Dr. Ferran, 24	10	743.882,35	1.582.086,42	2.325.968,77
• Rambla Fondo, 64	7	502.845,26	1.341.104,74	1.843.950,00
• Pirineus, 32-62	12	381.963,75	942.910,52	1.324.874,27
• Plaça de les Cultures, 3-6 (local)	1	128.084,04	478.169,02	606.253,06
• Irlanda, 127	2	129.974,27	352.214,23	482.188,50
• Plaça de les Cultures, 3-6	3	132.459,38	293.228,76	425.688,14
• Santa Rosa, 13	3	102.397,65	226.738,65	329.136,30
• Verdi, 5 (local)	1	6.454,56	44.857,95	51.312,51
	39	2.128.061,26	5.261.310,29	7.389.371,55

Els traspassos han estat enregistrats amb efectes 31 de desembre de 2015.

7.4. Inversions immobiliàries afectes a garanties

Les principals inversions realitzades així com l'import hipotecat de les mateixes, es detallen en el quadre resum que s'adjunta a l'Annex I d'aquest document.

7.5. Ingressos procedents d'aquestes inversions

Els ingressos generats en l'exercici 2015 per les inversions immobiliàries totalitzen la xifra de 794.163,05 euros (592.119,99 euros en l'exercici 2014).

8. ARRENDAMENTS

Tal i com s'indica a la Nota 4.5 anterior, la Societat té formalitzats contractes d'arrendament de lloguer i habitatges on actua com arrendadora.

Els cobraments mínims anuals futurs d'aquests contractes són els següents:

	2015	2014
• Contractes entre un i cinc anys	946.942,44	784.296,66
• Contracte de més de cinc anys	33.860,40	64.573,33
	980.802,84	848.869,99

Els terminis de renovació oscil·len entre els 5 i els 10 anys, en el cas que es tracti d'habitatges o locals respectivament.

En ambdós casos, els preus es revisen anualment atenent a l'evolució de l'índex general de preus de consum elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

9. INSTRUMENTS FINANCERS

9.1. Actius financers

9.1.1. Categories d'actius financers

Tots els actius financers que figuren a l'actiu del balanç de situació, diferents a la tresoreria i als saldos amb Administracions Públiques, es classifiquen sota la categoria de préstecs i partides a cobrar.

9.1.2. Inversions en empreses del grup i associades a llarg termini

El saldo a 31 de desembre de 2014 d'aquest epígraf correspon íntegrament a les quotes pendents de cobrament amb venciment a curt termini derivades de la venda a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet de la finca denominada Solar de les Aigües.

L'operació de venda, que va ser aprovada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 10 de setembre de 2013, va totalitzar la xifra de 992.812,25 euros.

Conforme l'escriptura formalitzada el 2 d'octubre de 2013, l'Ajuntament ha de fer efectiu l'import total de l'operació atenent als següents terminis de pagament:

31/10/2013	49.004,72
31/10/2014	314.602,51
31/10/2015	314.602,51
31/10/2016	314.602,51
	<u>992.812,25</u>

L'anualitat corresponent a l'exercici 2016 ha estat classificada a 31 de desembre de 2015 a la partida Clients, empreses del grup i associades (vegeu Nota 9.1.4 següent).

9.1.3. Inversions financeres a llarg termini

a) Composició

El detall d'aquest epígraf al tancament dels exercicis 2015 i 2014 es mostra a continuació:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
• Instruments de patrimoni	277,67	277,67
• Altres actius financers	251.596,55	201.451,37
	<u>251.874,22</u>	<u>201.729,04</u>

b) Instruments de patrimoni

Recull, entre d'altres, el cost de la participació en el capital en la societat Live Energy, S.L. per valor de 451 euros, la qual es troba totalment provisionada, i que representa un 15% del seu capital social.

El Patrimoni net d'aquesta societat, segons els darrers comptes anuals que han estat dipositats en el Registre Mercantil de Barcelona, és el següent:

	2012
• Capital	3.006,00
• Resultat de l'exercici	(-)17.638,07
• Resultats d'exercicis anteriors	(-)126.424,79
	<u>(-)141.056,86</u>

Fou constituïda el 10 de març de 2007 per temps indefinit amb domicili social al carrer Casanoves nº 17 de l'Hospitalet de Llobregat i té per objecte social la instal·lació i explotació de plantes d'energia fotovoltaica.

c) Altres actius financers

Recull bàsicament el valor de les fiances dipositades per la Societat en garantia de l'execució de les diferents obres de les promocions encarregades. El seu detall es mostra a continuació:

	2015	2014
• Promoció c/ Circumval·lació	21.769,32	21.769,32
• Promoció c/ Dr. Ferran, 24	43.404,90	5.985,62
• Promoció c/ Irlanda, 127	75.094,81	75.094,81
• Promoció c/ Pirineus, 32-62	43.766,36	42.057,82
• Altres	67.561,16	56.543,80
	<u>251.596,55</u>	<u>201.451,37</u>

9.1.4. Deutors comercials i altres comptes a cobrar

La seva composició és la següent:

	2015	2014
• Clients per vendes i prestacions de serveis	1.047.999,00	1.192.704,50
• Clients, empreses del grup i associades (Nota 17.1)	765.426,30	627.502,01
• Administracions públiques (Nota 14.3)	535.864,82	2.045.425,65
• Comunitat de propietaris - Torre Sonia	45.980,06	45.980,06
• Altres deutors	109.480,91	59.080,80
	2.504.751,09	3.970.693,02

Clients per vendes i prestacions de serveis corresponen a saldos per operacions del tràfic normal de la Societat.

El 2015 han estat enregistrades pèrdues per deteriorament de crèdits comercials per import de 54.423,84 euros (89.624,08 euros l'exercici 2014), havent-se comptabilitzat reversions de saldos deteriorats en el seu dia per valor de 973,35 euros (3.563,49 euros el 2014). Tanmateix, en l'exercici 2015 han estat reconeguts crèdits comercials incobrables per import de 10.467,19 euros (1.684,60 euros en l'exercici 2015, vegeu Nota 15.6 següent).

9.1.5. Inversions financeres a curt termini

Aquest epígraf, que no ha experimentat variacions respecte a l'exercici anterior, presenta el següent detall:

• Dipòsits efectuats a la Caixa General de Dipòsits	504.445,21
• Fiances constituïdes a curt termini	2.913,86
	507.359,07

9.2. Passius financers

9.2.1. Categories de passius financers

Tots els passius financers que figuren al passiu del balanç de situació es classifiquen sota la categoria de dèbits i partides a pagar.

9.2.2. Deutes amb entitats de crèdit

Els moviments reflectits a la partida de Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit es desglossen a continuació:

Saldo a 1 de gener de 2014	19.569.702,84
• Altes	12.385.393,95
• Baixes	(-)6.322.453,33
• Reclassificacions a/de curt termini	(-)15.096.625,45
Saldo a 31 de desembre de 2014	10.536.018,01
• Reclassificacions a/de curt termini	4.748.108,36
Saldo a 31 de desembre de 2015	15.284.126,37

a) Naturalesa i característiques del deute

Per a dur a terme la seva activitat, la Societat formalitza les següents tipologies d'endeutament financer:

- Préstecs hipotecaris per a finançar promocions d'obra.
- Pòlisses de crèdit per a finançar desequilibris temporals entre la corrent de pagaments i cobraments.
- Crèdits per a l'adquisició de sòl.

Els tipus d'interès promig de l'endeutament financer formalitzat són els següents:

- Euríbor a un any més un diferencial (0,50 – 3,75%)
- Euríbor a trenta dies més un diferencial (0,25 – 3%)
- Euríbor a noranta dies més un diferencial (0,2% – 5,35%)
- IRPH més un diferencial (0 – 0,4%)

El detall del deute pendent, classificat pels diferents tipus d'endeutament, és el següent:

	2015	2014
• Pòlisses de crèdit per a tresoreria	-	508.681,76
• Préstecs amb aval municipal	2.678.687,49	3.184.229,17
• Préstecs amb garantia hipotecària:		
- Immobilitzat intangible (Nota 5.2.b)	1.782.566,68	1.821.796,95
- Immobilitzat material (Nota 6.2.b)	1.100.866,67	1.162.153,45
- Inversions immobiliàries (Annex I)	10.417.909,29	5.105.563,18
- Existències (Nota 10.4)	23.464.425,13	29.677.422,92
• Interessos pendents de pagament	80.128,18	738.622,62
	39.524.583,44	42.198.470,04
• Deutes amb entitats de crèdit:		
- A llarg termini	15.284.126,37	10.536.018,01
- A curt termini	24.240.457,07	31.662.452,03
	39.524.583,44	42.198.470,04

El mes d'abril de 2015 ha estat cancel·lada la pòlissa de crèdit formalitzada amb l'entitat financera Caixabank, amb un límit disponible de 7.000.000,- euros i en la que figuraven com a garantia per al seu compliment els actius immobiliaris corresponents a la promoció en curs d'execució de Front Fluvial, tercera fase. La seva amortització ha estat finançada mitjançant una aportació de l'Ajuntament per import de 315.634,41 euros (vegeu Nota 11.3 següent).

Les reclassificacions enregistrades el 2015 en l'epígraf de deutes a llarg termini han estat les següents:

• Reclassificacions a llarg termini, com a conseqüència del canvi de destinació de diferents unitats immobiliàries en garantia de préstecs hipotecaris (vegeu Nota 7.3 anterior):	
- Dr. Ferran, 24	1.668.026,96
- Rambla Fondo, 64	1.622.626,14
- Pirineus, 32-62	1.134.079,12
- Plaça de les Cultures, 3-6	261.554,10
- Irlanda, 127	369.481,56
	<u>5.055.767,88</u>
• Reclassificacions a curt termini	<u>(-)307.659,52</u>
Total reclassificacions	<u>4.748.108,36</u>

b) Novació de les condicions de finançament d'operacions formalitzades amb l'entitat BBVA (Unnim)

Conforme sengles escriptures públiques formalitzades el 7 de d'octubre de 2015, Gramepark i l'entitat financera BBVA han formalitzat la novació de les condicions dels préstecs hipotecaris que es relacionen a continuació:

b.) Préstec hipotecari, nominal 858.326,05 euros.

Figuren com a garantia del préstec un total de 14 unitats immobiliàries dels següents àmbits d'actuació de la Societat:

	<u>Deute garantit</u>
• Immobilitzat intangible (Nota 5.2.b):	
- Aparcament Metro Beethoven	469.015,99
• Existències (Nota 10.4):	
- Finques de l'àmbit de Safaretjos	260.611,47
- Carrer Wilson, 65	60.290,01
- Avinguda Francesc Macià, 154-158	68.408,59
	<u>389.310,06</u>
	<u>858.326,05</u>

b₂) Préstec hipotecari, nominal 3.293.757,99 euros.

En compliment del seu pagament, figuren com a garantia hipotecària un total de 22 unitats immobiliàries dels àmbits següents:

	<u>Deute garantit</u>
• Immobilitzat intangible (Nota 5.2.b):	
- Aparcament Metro Beethoven	466.396,13
- Aparcament Rambla Sant Sebastià	847.154,56
	<u>1.313.550,69</u>
• Inversions immobiliàries (Nota 7.4 i Annex I):	
- Habitatges Avinguda Santa Rosa, 13	349.138,35
- Habitatge carrer Juli Garreta	103.753,38
	<u>452.891,73</u>
• Existències (Nota 10.4):	
- Habitatges Avinguda Santa Rosa, 13	1.051.696,92
- Solar carrer Pirineus, 1	366.924,64
- Habitatge carrer Pompeu Fabra, 78	108.694,01
	<u>1.527.315,57</u>
	<u>3.293.757,99</u>

D'acord amb la novació formalitzada, el venciment d'ambdues operacions d'endeutament s'amplia fins el 30 de setembre de 2025.

La novació d'ambdós préstecs s'ha efectuat amb data d'efectes 30 de setembre de 2015. Tenen una carència d'un any a efectes d'amortització de capital i es troben referenciats a l'Euríbor a tres mesos més un diferencial d'1,17 punts.

L'impacte en els estats financers de l'exercici 2015 de la formalització de les noves condicions de finançament d'aquestes operacions ha estat el següent:

	Operacions d'endeutament		
	Nominal 858.326,05 euros	Nominal 3.293.757,99 euros	Total
- Interessos meritats i vençuts	60.675,87	315.709,10	376.384,97
- Interessos de demora	182.085,16	845.656,04	1.027.741,20
- Despeses de l'operació	8.218,62	5.162,26	13.380,88
• Total interessos i despeses a satisfer, prèvies a la formalització	250.979,65	1.166.527,40	1.417.507,05
• Condonació de despeses per part de l'entitat financera	(-)120.935,66	(-)686.263,47	(-)807.199,13
• Liquidació final a pagar	130.043,99	480.263,93	610.307,92
Import de la previsió d'interessos meritats i vençuts enregistrada comptablement a la data de formalització de la novació			773.700,41
Resultats extraordinaris, diferència entre l'excés de previsió enregistrada i la liquidació final de les operacions			163.392,49

La condonació per part de l'entitat financera d'una part dels interessos derivats de la novació de les operacions d'endeutament ha comportat un resultat extraordinari positiu per import de 163.392,49 euros (vegeu Nota 15.7 següent).

L'import a liquidar a l'entitat financera com a conseqüència de la formalització de les noves condicions de finançament ha estat finançat amb una aportació de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, per import de 684.378,- euros (vegeu Nota 11.3 següent).

c) **Classificació per venciments**

Tal i com s'indica a la Nota 4.13, el finançament bancari es classifica a curt i llarg termini atenent al període previst per a la seva subrogació o cancel·lació.

La classificació per venciments dels deutes amb entitats de crèdit i la seva conciliació amb els imports que es mostren al Balanç de situació, es detallen en el quadre de la pàgina següent.

	Venciment					Total
	Curt termini 2016	Llarg termini				
		2017	2018	2019	2020	
Préstecs amb garantia hipotecària	1.215.071,04	1.836.763,22	1.860.881,15	1.886.290,78	1.935.362,54	28.031.399,01
Préstecs amb aval municipal	505.541,68	505.541,68	505.541,68	505.541,68	380.270,68	276.250,09
Interessos pendents de pagament	80.128,21	-	-	-	-	80.128,21
Deute classificat per venciments	1.800.740,93	2.342.304,90	2.366.422,83	2.391.832,46	2.315.633,22	28.307.649,10
Reclassificació en funció de la previsió de subrogació:						
Promocions finalitzades	22.439.716,14	(-)1.591.690,94	(-)1.630.734,43	(-)1.644.164,75	(-)1.583.023,16	(-)15.990.102,86
Deute classificat comptablement	24.240.457,07	750.613,96	735.688,40	747.667,71	732.610,06	12.317.546,24
						39.524.583,44

9.2.3. Altres deutes a llarg termini

Presenten la següent composició al tancament dels exercicis 2015 i 2014:

	2015	2014
• Deutes a llarg termini:		
- Operació formalitzada amb l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)	-	1.742.997,63
- Expropiacions	-	267.490,83
• Acomptes de clients	470.400,00	470.400,00
• Fiances i dipòsits a llarg termini	197.258,91	171.366,93
• Proveïdors d'immobilitzat a llarg termini	545,15	1.853,51
	668.204,06	2.654.108,90

a) Operació formalitzada amb l'Institut Metropolità del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL)

Amb data 17 d'octubre de 2014, la Societat i l'IMPSOL van formalitzar un contracte en el marc del programa de suport a les empreses municipals d'habitatge del Pla metropolità de suport als Ajuntaments, d'estímul de l'activitat econòmica i millora de la qualitat de vida.

Entre els acords que hi figuren en el contracte, hi destaquen els següents:

- L'objecte del contracte és determinar les obligacions d'ambdues entitats en la futura adquisició per part de l'IMPSOL de les següents finques, propietat de Gramepark:
 - Carrer Circumval·lació 85-87.
 - Carrer Circumval·lació 121-125.
 - Carrer Enric Granados, 13.
 - Finques de l'àmbit de Front Fluvial, Tercera Fase.

- El preu de l'adquisició futura de les finques totalitza la xifra de 2.371.906,53 euros (IVA exclòs). L'IMPSOL farà efectiu el pagament del preu total de la operació en els terminis següents:

Octubre de 2014	1.742.997,63
Juny de 2015	528.908,90
Octubre de 2016	100.000,00
	<u>2.371.906,53</u>

El segon pagament ha estat satisfet per part de l'Impsol el juliol de 2015, restant pendent únicament la darrera anualitat del 2016, per import de 100.000,- euros.

Un cop formalitzat el darrer pagament el mes d'octubre de 2016, es procedirà a formalitzar escriptura pública de compra-venda de les finques, sempre i quan la totalitat de les mateixes restin inscrites en el Registre de la Propietat a favor de Gramepark.

- Gramepark podrà desistir en qualsevol moment de procedir a la venda dels esmentats actius a favor de l'IMPSOL. De no formalitzar-se definitivament l'operació de venda, la Societat haurà de retornar les quantitats abonades per l'IMPSOL, que incorporaran l'import que correspongui d'aplicar el tipus d'interès legal del diner, i addicionalment, un 2% anual sobre les quantitats abonades, en concepte dels perjudicis derivats d'interrompre l'operació.

Les quantitats hauran de retornar-se a l'IMPSOL en un termini màxim de dos mesos des de la data en què es produeixi el desistiment per part de Gramepark.

A la data de formulació dels comptes anuals, la intenció de la Direcció de la Societat és no procedir a la futura venda dels esmentats actius, motiu pel qual les quantitats abonades per part de l'IMPSOL a 31 de desembre de 2015 (2.271.906,53 euros) figuren classificades a l'epígraf Deutes a curt termini, del passiu del balanç de situació (vegeu Nota 9.2.4 següent).

b) Deutes per expropiacions

Correspon al saldo pendent de pagament en concepte de justipreu de les expropiacions de les finques situades a l'Avinguda Generalitat, 105 i l'Avinguda Santa Rosa, 9, que es deriva del document de reconeixement de deute formalitzat el 6 de novembre de 2012 entre la Societat i els anteriors propietaris d'aquestes finques.

El document de reconeixement formalitzat totalitza la xifra de 867.490,83 euros, que ha de fer-se efectiva d'acord amb el següent calendari de venciments:

Venciment	Import
2012	150.000,00
2013	150.000,00
2014	150.000,00
2015	150.000,00
2016	267.490,83
	867.490,93

Per les quantitats a satisfer a partir de l'exercici 2013, el deute acredita un tipus d'interès del 2,25%.

El 2015 la Societat ha satisfet l'anualitat corresponent del deute, per import de 150.000,- euros, que ha estat finançada a través d'una aportació de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet (vegeu Nota 11.3 següent).

L'import pendent de pagament a 31 de desembre de 2015, que totalitza la xifra de 267.490,83 euros, figura classificat a l'epígraf de Creditors comercials i altres comptes a pagar, del passiu del balanç de situació (vegeu Nota 9.2.6 següent).

9.2.4. Altres deutes a curt termini

Presenten la següent composició al tancament dels exercicis 2015 i 2014:

	2015	2014
• Operació formalitzada amb l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL, Nota 9.2.3.a))	2.271.906,53	-
• Altres deutes a curt termini	154.620,46	58620,46
	2.426.526,99	58.620,46

9.2.5. Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini

En sessió celebrada el 24 de febrer de 2014, el Ple de l'Ajuntament va acordar fer efectiva una operació de tresoreria a favor de Gramepark per import de 2.500.000,- d'euros.

Per tal de formalitzar aquesta operació, l'Ajuntament va concertar una pòlissa de crèdit amb l'entitat financera Caixabank per import de 2.500.000,- d'euros, que tenia per objecte garantir l'operació d'endeutament formalitzada per Gramepark per al finançament de la promoció d'habitatges del carrer Dr.Ferran, 24.

L'operació de tresoreria formalitzada a favor de la Societat no presenta venciment, havent-se classificat a curt termini en el passiu del balanç de situació.

Tal i com s'exposa a la Nota 4.6.c) anterior, el préstec atorgat per l'Ajuntament no està retribuït. No obstant, atenent al fons econòmic de l'operació, la càrrega financera anual acreditada s'enregistra amb abonament a l'epígraf de Subvencions, donacions i llegats rebuts.

La despesa financera acreditada el 2015 ha totalitzat la xifra de 15.588,18 euros (88.932,37 euros en l'exercici 2014), havent-se enregistrat amb càrrec al compte de pèrdues i guanys de l'exercici, de forma correlacionada amb l'import de la subvenció de capital enregistrada (vegeu Nota 12.1 següent).

A 31 de desembre de 2015, el saldo pendent de pagament derivat de l'operació d'endeutament formalitzada amb l'Ajuntament totalitza la xifra de 1.286.588,51 euros (1.886.071,35 euros a 31 de desembre de 2014).

9.2.6. Creditors comercials i altres comptes a pagar

La seva composició al tancament dels exercicis 2015 i 2014 es detalla a continuació:

	2015	2014
• Proveïdors	3.389.988,82	3.291.338,25
• Creditors variis	193.766,09	224.221,01
• Personal (remuneracions pendents de pagament)	109.433,26	109.172,88
• Altres deutes amb les Administracions Públiques (Nota 14.3)	107.739,41	766.339,92
• Acomptes de clients	630.718,45	485.723,79
	4.431.646,03	4.876.795,85

La partida Acomptes de clients presenta el següent detall a 31 de desembre de 2015 i de 2014:

	2015	2014
• Acomptes pel servei de grues efectuat a l'Ajuntament	230.826,63	77.548,37
• Acomptes per venda d'habitatges	378.591,82	378.591,82
• Acomptes per venda aparcaments	21.300,00	29.583,60
	630.718,45	485.723,79

Acomptes per venda d'habitatges correspon a les bestretes rebudes per la comercialització dels habitatges de les següents promocions:

Promoció d'habitatges	Import bestretes a 31/12/2015
• Carrer Pirineus	229.702,21
• Carrer del Dr. Ferran, 24	47.127,28
• Front Fluvial, segona fase	88.888,94
• Altres	12.873,39
	<u>378.591,82</u>

9.2.7. Informació sobre saldos pendents de pagament a Creditors, requerida per la Disposició Addicional 3ª de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de mesures de Lluita contra la morositat

Conforme la Resolució de l'Institut de Contabilidad y Auditoría de Cuentas", de 29 de gener de 2016, el període promig de pagament a proveïdors de l'exercici 2015 ha estat de 71,36 dies.

Atès que el 2015 és el primer exercici d'aplicació de l'esmentada Resolució, no es presenten xifres comparatives, qualificant-se els presents comptes anuals com a inicials als efectes exclusivament dels requeriments d'aquesta norma.

10. EXISTÈNCIES

10.1. Composició, moviments i classificació

Els moviments de l'epígraf d'existències durant els exercicis 2015 i 2014 és mostra en el següent quadre:

Cost d'adquisició	Edificis adquirits	Terrenys i solars	Obres en curs	Edificis, locals i aparcaments construïts	Total
A 1 de gener de 2014	2.150.384,86	33.235.031,85	11.656.187,82	26.296.763,51	73.338.368,04
Altes:					
- Per activació de costos	-	113.808,98	48.892,16	-	162.701,14
Baixes:					
- Cost de les vendes	-	-	-	(-)4.925.398,41	(-)4.925.398,41
Traspassos:					
- Entre epígrafs d'existències	-	(-)6.021.633,46	(-)6.927.519,63	12.949.153,09	-
- De / a comptes d'immobilitzat				57.674,81	57.674,81
A 31 de desembre de 2014	2.150.384,86	27.327.207,37	4.777.560,35	34.378.193,00	68.633.345,58
Altes:					
- Per activació de costos	-	295.080,03	-	100.442,29	395.522,32
Baixes:					
- Cost de les vendes	-	-	-	(-)277.768,69	(-)277.768,69
Traspassos:					
- De / a comptes d'immobilitzat	(-)1.895.262,51	-	-	(-)5.494.109,05	(-)7.389.371,56
A 31 de desembre de 2015	255.122,35	27.622.287,40	4.777.560,35	28.706.757,55	61.361.727,65
Deteriorament de valor					
A 1 de gener de 2014	-	(-)2.965.769,21	(-)1.356.193,98	(-)515.831,67	(-)4.837.794,86
Pèrdues per deteriorament	-	(-)4.596,48	-	(-)12.149,94	(-)16.746,42
Reversió de deteriorament	-	-	-	19.570,34	19.570,34
Traspassos	-	-	2.000,00	(-)2.000,00	-
A 31 de desembre de 2014	-	(-)2.970.365,69	(-)1.354.193,98	(-)510.411,27	(-)4.834.970,94
Pèrdues per deteriorament	-	(-)54.515,60	-	(-)9.777,38	(-)64.292,98
Reversió de deteriorament	-	-	-	6.348,38	6.348,38
A 31 de desembre de 2015	-	(-)3.024.881,29	(-)1.354.193,98	(-)513.840,28	(-)4.892.915,54
Valor net comptable a 31 de desembre de 2015	255.122,35	24.597.406,11	3.423.366,37	28.192.917,27	56.468.812,11

a) **Terrenys i solars**

Les adquisicions de terrenys i solars efectuades durant l'exercici 2015 es mostren a continuació:

	Activació de costos
• Sant Pasqual	268.292,65
• Enric Granados	13.658,80
• Safaretjos	7.940,00
• Front Fluvial, Tercera Fase	5.188,58
	295.080,03

b) **Edificis, locals i aparcaments construïts**

Les vendes de promocions efectuades durant l'exercici 2015 es desglossen com segueix:

	Habitatges i locals	Places aparcament	Trasters	Total unitats venudes
• Dr. Ferran, 24	-	2	1	3
• Front Fluvial, segona fase	-	2	-	2
• Santa Rosa, 1-13	1	1	-	2
• Pirineus, 32-62	-	1	-	1
• Aparcament Sant Carles	-	2	-	2
• Aparcament La Guinardera	-	1	-	1
	1	9	1	11
Cost de les vendes	116.790,30	156.410,58	4.567,81	277.768,69

c) **Traspassos a inversions immobiliàries**

Durant l'exercici 2015 han estat reclassificades a inversions immobiliàries existències per valor de 7.389.371,56 euros, prenent en consideració la destinació de les mateixes.

El seu detall s'exposa a la Nota 7.3 anterior.

d) Classificació existències de cicle llarg i curt

La classificació del cost de les existències entre obres de cicle curt i llarg és la següent:

	2015		2014	
	Curt	Llarg	Curt	Llarg
• Edificis adquirits	255.122,35	-	2.150.384,86	-
• Terrenys i solars	-	27.622.287,40	-	27.327.207,37
• Obres en curs	-	4.777.560,35	-	4.777.560,35
• Edificis, locals i aparcaments construïts	28.706.757,55	-	34.378.193,00	-
Cost de les existències	28.961.879,90	32.399.847,75	36.528.577,86	32.104.767,72

10.2. Venda d'actius immobiliaris a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

En sengles sessions celebrades el 27 de maig i el 21 d'octubre de 2014, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament va aprovar inicialment l'adquisició a Gramepark de les següents finques:

- Solar situat al carrer Wilson, 65, amb un preu de venda de 145.500,- euros.
- Local número 2 situat al carrer Irlanda, 127-131, per un import total de 225.000,- euros.

Posteriorment, en sessió celebrada el 28 de juliol de 2015, la Junta de Govern Local va acordar la modificació dels preus a satisfer a Gramepark per l'adquisició d'ambdues finques, d'acord amb el següent detall:

- Solar situat al carrer Wilson, 65, amb un preu de venda de 137.394,45 euros.
- Local número 2 situat al carrer Irlanda, 127-131, per un import total de 180.000,- euros.

A la data de formulació dels comptes anuals ambdues operacions resten pendent de ser aprovades definitivament per la Corporació municipal, a l'espera de rebre el preceptiu informe del Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya.

Els fons rebuts com a conseqüència de la materialització d'aquestes vendes es destinaran íntegrament a amortitzar parcialment l'operació de tresoreria formalitzada amb l'Ajuntament (vegeu Nota 9.2.5 anterior).

10.3. Deteriorament de les existències

Tal i com s'exposa en la Nota 4.7 anterior, a tancament de l'exercici la Societat procedeix a enregistrar les oportunes correccions del valor de les existències, als efectes d'ajustar el valor de determinats terrenys, solars i/o promocions en curs i acabades al seu valor net realitzable.

El detall dels actius immobiliaris que han estat objecte de correcció per deteriorament durant l'exercici 2015 es mostra en el següent quadre:

	Resultat previst en Projeccions 2016-2022 / Valor de reposició	Valor de taxació / Preu de venda	Costos executats a 31/12/2015	Exercici 2015	
				Reversió de deteriorament	Pèrdues per deteriorament
Actuacions incloses en 2016-2022 (amb resultat previst negatiu):					
- Circumval·lació 121-125	(-)15,69%	-	2.641.701,29	-	-
- Sant Pasqual	(-)17,36%	-	6.648.910,92	-	(-)46.575,60
- Circumval·lació 85-87	(-)6,97%	-	1.484.408,59	-	-
Actuacions no incloses en Pla de negoci:					
- Safarells	-	3.399.396,46	4.571.095,57	-	(-)7.940,00
Promocions finalitzades:					
- Aparcament La Guinardera	-	-	504.769,28	1.942,82	-
- Aparcament Irlanda, 127	-	-	106.822,34	4.405,56	-
- Aparcament Front Fluvial II	-	-	3.858.204,26	-	(-)9.777,38
				6.348,38	(-)64.292,98

La columna "Costos executats" recull la suma del costos incorreguts fins al moment per a cadascuna de les actuacions.

10.4. Actius afectes a garanties

El detall dels préstecs amb garantia hipotecària sobre els béns inclosos en l'epígraf d'existències es mostra en la següent taula:

Actuació	Import pendent pagament a 31/12/15	Import pendent pagament a 31/12/14
• Caixabank - Habitatges Front Fluvial, primera fase	59.636,64	61.795,06
• Caixabank - Habitatges Front Fluvial, segona fase	3.677.513,68	4.381.149,01
• Caixabank - Locals i aparcaments Front Fluvial, segona fase	3.394.064,60	3.576.935,80
• Catalunya Banc - Habitatges Pirineus, 32-62	4.911.837,09	6.045.916,00
• Unnim - Vàries finques (Nota 9.2.2.b))	389.310,06	389.310,44
• Unnim - Vàries finques (Nota 9.2.2.b))	1.527.315,58	1.834.124,56
• Caixabank - Habitatges "Torre Sonia"	-	1.662.481,49
• Caixabank - Vàries finques	1.275.858,90	1.444.314,66
• Caixabank - Promoció Irlanda, 127-129	441.318,44	810.800,00
• Caixabank - Promoció Dr. Ferran, 24	5.112.570,14	6.795.595,90
• Catalunya Banc - Aparcaments Pirineus, 32-62	2.675.000,00	2.675.000,00
	23.464.425,13	29.677.422,92

10.5. Despeses financeres capitalitzades

Durant els exercicis 2015 i 2014 no han estat capitalitzades despeses financeres com a més valor de les existències.

S'activa el cost financer generat pel finançament aliè específic directament associat a la promoció en qüestió.

11. FONS PROPIS

11.1. Capital

El capital social, sense variació en els darrers exercicis, totalitza la xifra de 1.006.398,51 euros i està representat per 2.000 accions nominatives de 503,1993 euros de valor nominal cadascuna, totalment subscrites i desemborsades per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

11.2. Reserves

a) Detall

El detall d'aquest epígraf, que no presenta moviment en el decurs dels exercicis 2015 i 2014, es mostra tot seguit:

• Reserva Legal	201.279,70
• Reserves Voluntàries	9.220.907,14
	<u>9.422.186,84</u>

b) Reserva legal

L'article 274 del Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Societats de Capital estableix que, almenys un 10% del benefici de l'exercici es destinarà a la Reserva legal fins que aquesta aconsegueixi el 20% de la xifra del capital Social. L'esmentada reserva va quedar coberta en exercicis anteriors.

La Reserva legal, mentre no superi el límit del 20%, només podrà destinar-se a la comprensió de pèrdues en el cas de que no existeixin altres reserves disponibles per a tal fi, o a augmentar el capital social en la part que excedeixi del 10% del capital ja augmentat, sent distribuïble únicament en cas de liquidació de la Societat.

c) Reserves voluntàries

Són de lliure disposició excepte si el valor del patrimoni net comptable fora o resultés, a conseqüència del repartiment, inferior al capital social o si les despeses d'establiment no amortitzats superessin a les reserves disponibles.

11.3. Altres aportacions de socis

Corresponen a aportacions realitzades per l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, en la seva condició d'accionista únic de la Societat.

Els moviments enregistrats durant els exercicis 2015 i 2014 s'exposen a la pàgina següent.

En sengles sessions celebrades el 16 de desembre de 2014 i el 20 d'octubre de 2015, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament va acordar el canvi de destinació de dues aportacions per import de 500.000,- euros, cadascuna d'elles, previstes inicialment per al finançament d'actuacions d'expropiació a l'àmbit de Front Fluvial, tercera fase, havent-se destinat finalment al pagament de quotes d'operacions d'endeutament a satisfer per part de Gramepark durant l'exercici 2015.

Atès que, per raó del seu destí inicial, aquestes aportacions van ser inicialment enregistrades a l'epígraf de subvencions, donacions i llegats rebuts del patrimoni net, les mateixes han estat reclassificades en l'exercici 2015 a la partida Altres aportacions de socis, conforme la modificació de l'objecte del seu finançament, autoritzada per la Junta de Govern de l'Ajuntament (vegeu Nota 12.1.b) següent).

Saldo a 1 de gener de 2014	13.913.344,24
- Cancel·lació d'operacions d'endeutament formalitzades per Gramepark, avalades per la Corporació municipal: - Amortització total del préstec formalitzat amb l'entitat financera Catalunya Banc, de nominal 3.000.000,- d'euros 2.195.861,90 - Finançament del pagament de quotes del préstec formalitzat amb Catalunya Banc 6.881,69 - Aportació aprovada per la Junta de Govern Local el 02/12/2014, per finançar l'acord extrajudicial per les obres de l'aparcament situat a l'Avinguda Francesc Macià, 125, que finalment no ha estat formalitzat (vegeu Nota 13.2 següent) 400.000,00 - Aportació de capital aprovada per la Junta de Govern Local el 21/10/2014 200.000,00 - Finançament del pagament d'expropiacions de l'Av. Generalitat, 105 i Av. Santa Rosa, 9 (Nota 9.2.3.b)) 150.000,00 - Aportació per al finançament de la paga extraordinària del mes de desembre, aprovada pel Ple de l'Ajuntament el 03 de juny de 2014 70.035,60 - Altres aportacions de l'Ajuntament 97.495,18	
Saldo a 31 de desembre de 2014	17.033.618,61
- Canvi de destinació d'aportacions previstes inicialment per al pagament d'expropiacions 1.000.000,00 - Aportacions per al pagament d'operacions d'endeutament: - Cancel·lació de la pòlissa de crèdit formalitzada amb l'entitat Caixabank, aprovada per la Junta de Govern Local el 21 d'abril de 2015 (Nota 9.2.2.a)) 315.634,41 - Refinançament de les operacions formalitzades amb l'entitat Unnim, aprovada per Decret de Tinència d'Alcaldia de l'Àrea de Serveis Interns i Promoció Econòmica el setembre de 2015 (Nota 9.2.2.b)) 684.378,00 - Aportació per al pagament de quotes de diferents operacions d'endeutament, aprovada pel Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Serveis Interns el setembre de 2015 206.968,49 - Aportació per al pagament d'operacions d'endeutament formalitzades amb l'entitat Caixabank 17.851,37 - Aportacions per finançar necessitats transitòries de tresoreria: - Transferència aprovada per la Junta de Govern Local el 17 de març de 2015 250.000,00 - Aportació autoritzada per la Junta de Govern el 7 d'abril de 2015 173.000,00 - Aportacions aprovades pel Primer Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Serveis Interns els mesos de novembre i desembre de 2015 139.946,23 - Finançament del pagament d'expropiacions de l'Av. Generalitat, 105 i Av. Santa Rosa, 9 (Nota 9.2.3.b)) 150.000,00	
Saldo a 31 de desembre de 2015	<u>19.971.397,11</u>

12. SUBVENCIONS, DONACIONS I LEGATS

12.1. Subvencions de capital

a) Subvencions atorgades

L'import enregistrat en aquest epígraf, respon bàsicament a:

- Subvencions de capital atorgades tant per l'Administració local, autonòmica i/o estatal, no reintegrables, amb l'objecte de contribuir al finançament de determinades promocions.
- Cessions de sòl de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

El detall dels imports concedits, així com l'any de la concessió i la classificació comptable del bé que financen, es detalla a continuació:

Actuació	Import concedit	Any de la concessió	Classificació comptable del bé finançat
• Urbanització Rambla Sant Sebastià	1.073.860,00	2006	Immobilitzat Intangible
• Locals HP2 i Oficina Zona Sud	60.259,61	1997	Existències i Immobilitzat
• Aparcament mercat del Fondo	471.593,34	1999	Immobilitzat Intangible
• Adquisició Sòl Front Fluvial 1ª Fase	224.400,00	2006	Existències
• Adquisició Sòl Front Fluvial 2ª Fase	101.200,00	2006	Existències
• Fons de Cohesió Promoció Pirineus	1.121.744,00	2007	Existències
• Subvenció estructura aparcament Línea 9	559.854,33	2006	Immobilitzat Intangible
• Fons de Cohesió Promoció Santa Rosa	205.989,00	2007	Existències
• Llei Subvenció de Barris Sant Pasqual	1.185.424,63	2007	Existències
• Cessió Sòl Pirineus 32-62	351.940,00	2005	Existències
• Cessió solar Front Fluvial 2ª Fase	3.595.340,02	2008	Existències
• Cessió Solar Doctor Ferran	5.800.000,00	2010	Existències
• Cessió Solar Passatge Pirineus	642.000,00	2010	Existències
• Aportació municipal - Front Fluvial, Tercera Fase	940.900,00	2013	Existències
• Aportació municipal - Sant Pasqual	57.000,00	2013	Existències
• Aportació municipal - Safarells	50.000,00	2013	Existències
• Aportació municipal per al finançament d'expropiacions de l'àmbit de Front Fluvial, tercera fase	1.424.958,35	2014	Existències
	17.866.463,28		

b) Moviments de l'exercici

Els moviments produïts durant els exercicis 2015 i 2014 són els que es detallen a continuació:

	Subvencions	Donacions	Total
Saldo a 1 de gener de 2014	4.644.711,38	7.758.721,63	12.403.433,01
• Altes	2.424.958,35	-	2.424.958,35
• Subvenció derivada de la càrrega financera de l'operació de tresoreria formalitzada amb l'Ajuntament (Nota 9.2.5)	88.932,37	-	88.932,37
• Transferència al compte de pèrdues i guanys	(-)112.312,14	(-)1.784.547,24	(-)1.896.859,38
Saldo a 31 de desembre de 2014	7.046.289,96	5.974.174,39	13.020.464,35
• Traspàs a l'epígraf d'aportacions de socis (Nota 11.3 anterior)	(-)1.000.000,00	-	(-)1.000.000,00
• Subvenció derivada de la càrrega financera de l'operació de tresoreria formalitzada amb l'Ajuntament (Nota 9.2.5)	15.588,18	-	15.588,18
• Transferència al compte de pèrdues i guanys	(-)38.056,68	(-)18.873,56	(-)56.930,24
Saldo a 31 de desembre de 2015	6.023.821,46	5.955.300,83	11.979.122,29

12.2. Subvencions a l'explotació

Les subvencions a l'explotació s'enregistren directament al Compte de pèrdues i guanys sota l'epígraf d'Altres ingressos d'explotació.

El detall de les subvencions a l'explotació rebudes durant els exercicis 2015 i 2014 és el següent:

	2015	2014
• Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet:		
- Aportació per a la gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge	122.169,15	150.129,04
- Compensació del dèficit d'explotació de l'activitat d'arrendament d'habitatges i locals	560.596,42	455.941,37
- Compensació del dèficit d'explotació del servei de grues municipals	551.632,50	525.279,89
- Regularització de dèficits de les activitats de grues municipals, d'arrendament d'habitatges i locals i per a la gestió de l'Oficina Local de l'Habitatge, aprovada per la Junta de Govern el 12 de maig de 2015	(-)29.744,19	433.772,67
- Aportació per al finançament de l'acord extrajudicial formalitzat amb la comunitat de propietaris de l'edifici de l'Avinguda Primavera, 50	61.000,00	-
	<u>1.265.653,88</u>	<u>1.565.122,97</u>
• Generalitat de Catalunya:		
- Conveni de col·laboració amb l'Agència d'Habitatge de Catalunya, relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge i Borsa de Mediació per al lloguer social	98.748,00	129.862,00
- Altres subvencions	31.538,88	20.000,00
	<u>1.395.940,76</u>	<u>1.714.984,97</u>

El 29 de juny de 2015, Gramepark i els propietaris de l'edifici ubicat a l'Avinguda Primavera, número 50, van formalitzar un acord extrajudicial pel qual la Societat es comprometia a satisfer l'import de 61.000,- euros als propietaris de l'edifici, els quals havien interposat demanda en el seu dia per defectes constructius en l'esmentat immoble. Aquest import ha estat enregistrat amb càrrec a resultats extraordinaris de l'exercici 2015 (vegeu Nota 15.7 següent).

Conforme el Decret aprovat el 22 de juliol de 2015 per part del Primer Tinent d'Alcalde Executiu de l'Àrea de Serveis Interns, Promoció Econòmica, Comerç, Ocupació i Promoció de Ciutat de l'Ajuntament, l'import de l'acord extrajudicial va ser finançat a través d'una transferència corrent de la Corporació municipal.

13. PROVISIONS I CONTINGÈNCIES

13.1. Provisions a llarg termini

Els moviments reflectits en aquest epígraf en el decurs dels exercicis 2015 i 2014 es mostren a continuació:

	<u>Provisió per a impostos</u>
Saldo a 1 de gener de 2014	-
Dotacions	<u>42.158,94</u>
Saldo a 31 de desembre de 2014	42.158,94
Dotacions	<u>-</u>
Saldo a 31 de desembre de 2015	<u>42.158,94</u>

El 10 de juliol de 2014, l'Agència Tributària de Catalunya va notificar a la Societat proposta de liquidació dictada en el marc d'un procediment de comprovació limitada en concepte de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, respecte a quatre finques adquirides mitjançant expropiació el juny de 2010, ubicades a l'Avinguda de la Generalitat.

En el moment de formalitzar-se l'adquisició de les finques, Gramepark no va procedir a satisfer l'ITP, en considerar les operacions exemptes de l'impost.

L'Agència Tributària entén que les exempcions practicades en el seu dia no s'ajusten a dret, procedint a notificar les quantitats a ingressar en concepte de l'Impost sobre les esmentades finques, que totalitzen la xifra de 42.158,94 euros.

El juliol de 2014, els serveis jurídics de l'Ajuntament van presentar a l'Agència Tributària escrit d'al·legacions sobre les liquidacions efectuades, havent estat desestimades per l'Agència el mes de setembre de 2014.

La Societat ha presentat recurs sobre les liquidacions al Tribunal Econòmic-Administratiu Regional de Catalunya (TEARC), que es troba pendent de resolució a la data de formulació dels comptes anuals.

13.2. Contingències: demanda interposada per l'entitat Altiare Empresa Constructora, SA

El novembre de 2013, l'entitat Altiare Empresa Constructora, SA (abans denominada Proinsa Promoción e Ingeniería de Obras, SA) va presentar davant del Jutjat de Primera Instància número 3 de Santa Coloma de Gramenet demanda contra Gramepark, en relació al contracte per a la construcció d'un aparcament situat a l'Avinguda Francesc Macià, 125 (Parc Moragues).

En relació a l'esmentat contracte, cal efectuar les següents consideracions, a mode d'antecedents:

- El contracte d'obres es va formalitzar entre ambdues parts el juliol de 2009.
- Conforme les clàusules previstes al contracte, Gramepark havia de satisfer el pagament de la totalitat del contracte a través del mètode alemany, un cop formalitzada l'acta de recepció definitiva de les obres.
- Les obres van començar a executar-se el mes de setembre de 2009, si bé van paraitzar-se l'agost de 2010, no havent finalitzat a dia d'avui la construcció definitiva de l'aparcament.
- Durant el període d'execució de les obres i fins a la seva paraització, Altiare va emetre un total d'11 certificacions (número 1 a 11), que van totalitzar la xifra de 1.571.119,13 euros (IVA inclòs), emetent la darrera certificació el mes d'agost de 2010.

L'import total d'aquestes certificacions figura enregistrat al passiu corrent del balanç de situació.

Per raó de la demanda presentada, Altiare sol·licita al Jutjat la realització de les següents accions:

- La resolució definitiva del contracte d'obres formalitzat el juliol de 2009.
- El pagament de l'import total de les certificacions emeses (1.571.119,13 euros, IVA inclòs) més els interessos acreditats per a cadascuna de les certificacions entre la data de la seva emissió i la data de pagament, calculats a raó de l'Euríbor a un any més un diferencial de 3 punts.
- La devolució de l'aval formalitzat en garantia del compliment del contracte, que totalitza la xifra de 137.000,90 euros.

En opinió de la Direcció de la Societat, les pretensions formulades per la part demandant no resulten procedents, degut principalment als següents motius:

- Conforme els pactes establerts en el contracte formalitzat, com a conseqüència d'haver-se paratitzat les obres i no haver estat definitivament finalitzades i recepcionades, la Societat entén que no és conforme procedir al pagament de les certificacions emeses per Altiare.
- El fet de no haver finalitzat la construcció de l'aparcament, comportaria per a Gramepark licitar un nou contracte de les obres, circumstància que comportaria incórrer en una sèrie de costos addicionals no previstos sobre el projecte, com a conseqüència principalment del temps transcorregut des de la paratització de les obres.

La Societat quantifica els costos addicionals de reprendre les obres en la xifra de 211 milers d'euros, que resulten d'un informe pericial sol·licitat a experts independents.

- En cas de què Altiare no continués definitivament amb les obres, la Societat hauria de tornar a licitar un nou contracte, que hauria de finançar-se a través del mètode alemany, circumstància que dificultaria l'adjudicació de les obres.

A la data de formulació dels comptes anuals, resta pendent de celebrar-se el judici entre les parts.

En relació a aquest contenciós, indicar que, tal i com s'exposa a la Nota 11.3 anterior, el 2 de desembre de 2014 la Junta de Govern Local va autoritzar una aportació a favor de Gramepark per import de 400.000,- euros, que tenia per objecte inicialment finançar el pagament d'un eventual acord extrajudicial a formalitzar amb Altiare, si bé finalment aquest acord no ha culminat.

Respecte de l'esmentada aportació, aquesta té el caràcter de finalista. Conseqüentment, els fons lliurats romandran a disposició de la Societat fins a la resolució del procediment judicial. En cas que, finalment, Gramepark no hagués de fer efectiu cap pagament derivat del contenciós, l'Ajuntament haurà de definir la nova destinació d'aquests fons.

14. ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

14.1. Exercicis susceptibles d'inspecció

Segons les disposicions legals vigents les liquidacions d'impostos i les cotitzacions socials no poden considerar-se definitives fins que no han sigut inspeccionades per les autoritats fiscals o laborals o ha transcorregut el termini de prescripció de quatre anys.

Són susceptibles d'inspecció fiscal o laboral tots els tributs als que es trobi subjecte la Societat, així com les cotitzacions socials efectuades per a tots els exercicis no prescrits.

En opinió de la Direcció de la Societat no existeixen passius contingents significatius que poguessin derivar-se d'una eventual inspecció.

14.2. Sol·licitud de devolució d'ingressos indeguts de les quotes de l'Impost sobre el Valor Afegit dels exercicis 2011 i 2012

En dates 24 de desembre de 2015 i 15 de febrer de 2016, Gramepark ha presentat a l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT) escrits de rectificació d'autoliquidacions i de devolució d'ingressos indeguts de les declaracions de l'Impost sobre el Valor Afegit corresponents als exercicis 2011 i 2012, en interpretar que, conforme la normativa vigent de l'impost en aquests anys i a diferents respostes a consultes vinculants resoltes per la Direcció General de Tributs, les transferències i aportacions rebudes de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per al finançament del servei d'immobilització i retirada de vehicles a través de la grua municipal que li presta la Societat en cap cas constitueixen contraprestacions d'operacions subjectes a l'impost, així com tampoc els imports recaptats per la Societat dels subjectes passius de la taxa per estacionament de vehicles de tracció mecànica a determinades zones de la via pública del municipi.

Les devolucions sol·licitades totalitzen 297.994,98 euros (2011, 127.868,08 euros; 2012, 170.126,90 euros). D'acceptar-se els criteris que les fonamenten, caldria reintegrar a l'Ajuntament les quotes indegudament repercutides de l'impost aquests anys, per valor de 266.135,06 euros; la resta, 31.859,92 euros revertiria directament a favor de Gramepark.

El reconeixement comptable dels drets que puguin derivar-se de les sol·licituds presentades s'efectuarà en el cas de què l'AEAT les resolgui favorablement.

A la data de formulació dels comptes anuals l'AEAT no les ha resolt, trobant-se en fase de tramitació per part de la Societat les sol·licituds de rectificació d'autoliquidacions i de devolució d'ingressos indeguts dels exercicis 2013, 2014 i 2015.

14.3. Detall dels saldos amb Administracions Públiques

Els saldos amb Administracions Públiques a 31 de desembre de 2015 i 2014 són els següents :

	2015		2014	
	Deutor	Creditor	Deutor	Creditor
• Actius per impost diferit:	744,52	-	744,52	-
• Actius per impost corrent:				
- Hisenda pública deutora per Impost sobre societats	79.792,74	-	85.375,14	-
• Altres crèdits amb Administracions Públiques:				
- Per subvencions i aportacions procedents de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet	444.470,73	-	1.948.449,16	-
- Per subvencions procedents de la Generalitat de Catalunya	11.601,35	-	11.601,35	-
- Altres deutes amb Administracions Públiques:				
- IVA, liquidació desembre	-	42.511,24	-	543.236,63
- Sanció Impost sobre Societats, quotes exigibles a curt termini	-	4.288,59	-	97.093,54
- IRPF, liquidació desembre	-	30.147,70	-	85.671,01
- Seguretat Social, desembre	-	30.791,88	-	40.338,74
	536.609,34	107.739,41	2.046.170,17	766.339,92

14.4. Impost sobre Societats

a) Conciliació entre el resultat del Compte de pèrdues i guanys i la base imposable de l'impost

La conciliació del resultat de l'exercici amb la base imposable de l'Impost sobre Societats és la següent:

	2015	2014
Resultat de l'exercici	(-)1.019.810,45	940.536,92
Diferències permanents:		
• Sancions i recàrrecs	75,00	-
Diferències temporals:		
• Amb origen en l'exercici:		
- Despeses financeres no deduïbles (RD-112/2012)	257.904,12	832.611,32
• Amb origen en exercicis anteriors		
- Reversió de cessions gratuïtes de terrenys, atenent al ritme de venda de les promocions:		
Dr. Ferran, 24	(-)14.921,97	(-)1.681.096,75
Front Fluvial, segona fase	(-)4.670,99	(-)102.363,05
Promoció Passatge Pirineus	719,40	(-)1.087,44
	239.030,56	(-)951.935,92
Base imposable (resultat fiscal)	(-)780.704,89	(-)11.399,00

El 2015 no s'ha acreditat despesa per Impost sobre societats, atenent a la base imposable de l'exercici. En conseqüència, es sol·licitarà la devolució de l'import íntegre de les retencions suportades en l'exercici 2015, que han totalitzat la xifra de 38.078,96 euros (41.723,18 euros en el 2014).

b) Bases imposables negatives, despeses financeres pendents de compensació i deduccions pendents d'aplicació

El detall de les bases imposables negatives que resten pendents de compensació es relacionen en el següent quadre:

Any d'origen	Pendants d'aplicació a 31/12/2014	Aplicades en l'exercici	Pendants d'aplicació a 31/12/2015	Venciment
2009	4.372.192,15	-	4.372.192,15	2027
2011	955.744,64	-	955.744,64	2029
2012	3.845.787,91	-	3.845.787,91	2030
2013	257.516,12	-	257.516,12	2031
2014	11.399,00	-	11.399,00	2032
	9.442.639,82	-	9.442.639,82	

Les despeses financeres no deduïdes en les liquidacions de l'Impost, conforme els requeriments previstos en el Reial Decret-llei 12/2012, pendents d'aplicació en propers exercicis, resulten ser les següents:

Any d'origen	Pendants d'aplicació a 31/12/2014	Aplicades en l'exercici	Pendants d'aplicació a 31/12/2015	Venciment
2012	1.162.931,43	-	1.162.931,43	2030
2013	1.357.027,32	-	1.357.027,32	2031
2014	832.611,32	-	832.611,32	2032
	3.352.570,07	-	3.352.570,07	

Per la seva part, les deduccions susceptibles d'aplicació en liquidacions futures de l'impost es detallen a continuació:

Any d'origen	Pendants d'aplicació a 31/12/2014	Aplicades en l'exercici	Pendants d'aplicació a 31/12/2015
2007	9.462,90	-	9.462,90
2008	3.554,93	-	3.554,93
2009	81,75	-	81,75
2010	47,24	-	47,24
2011	12,47	-	12,47
	13.159,29	-	13.159,29

15. INGRESSOS I DESPESES

15.1. Import net de la xifra de negocis

La distribució de l'import net de la xifra de negocis és la següent:

	2015	2014
• Venda d'habitatges, aparcaments, locals i sòl	321.924,60	5.474.593,60
• Devolucions de venda d'habitatges	(-)145.646,59	-
• Altres projectes (Obra pública)	-	(-)4.157,43
• Gestió de parquímetres i retirada de vehicles	786.532,00	873.213,07
• Gestió aparcaments en rotació	553.530,09	555.465,66
• Ingressos per arrendaments	1.087.484,24	847.708,71
• Altres ingressos de gestió	3.351,45	293,91
	2.607.175,79	7.747.117,52

Totes les activitats s'han realitzat a Catalunya, concretament en el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet.

15.2. Variació d'existències de productes acabats i en curs

El seu detall és el següent:

	2015	2014
• Variació d'existències de producte acabat:		
- Cost de les vendes d'actius immobiliaris	(-)277.768,69	(-)4.925.398,41
- Devolució del cost de les vendes d'actius immobiliaris	100.442,29	
• Variació d'existències de productes en curs		
- Costos d'actuació de promocions activats com a existències	-	48.892,16
• Traspassos a inversions immobiliàries (Nota 7.3)	(-)7.389.371,56	-
	(-)7.566.697,96	(-)4.876.506,25

15.3. Aprovisionaments

El detall d'aquest epígraf del compte de pèrdues i guanys es mostra a continuació:

	2015	2014
• Consum de matèries primes i altres aprovisionaments:		
- Adquisició de terrenys i solars	295.354,38	181.610,48
- Cost de projectes i Direcció d'Obra	-	49.634,83
- Cost de llicències i altres despeses jurídiques	-	58.795,49
- Certificacions d'obra i despeses de promocions en curs	-	11.729,49
- Variació d'existències de terrenys i solars	(-)295.080,03	(-)113.808,98
	274,35	187.961,31
• Treballs realitzats per altres empreses	360.702,10	335.139,74
• Deteriorament d'existències (Nota 10.3):		
- Pèrdues per deteriorament	64.292,98	16.746,42
- Reversió del deteriorament	(-)6.348,38	(-)19.570,34
	57.944,60	(-)2.823,92
Total aprovisionaments	418.921,05	520.277,13

15.4. Altres ingressos d'exploració

Presenten el següent detall al tancament dels exercicis 2015 i 2014:

	2015	2014
• Ingressos accessoris i altres de gestió corrent	160.991,33	70.842,89
• Subvencions d'exploració (Nota 12.2)	1.395.940,76	1.714.984,97
	1.556.932,09	1.785.827,86

15.5. Despeses de personal

El detall d'aquesta partida a 31 de desembre de 2015 i de 2014 és el que es detalla a continuació:

	2015	2014
• Sous i salaris	1.380.092,55	1.395.249,44
• Seguretat social a càrrec de l'empresa	393.578,69	412.194,71
• Altres despeses socials	12.293,98	11.262,32
	1.785.965,22	1.818.706,47

15.6. Altres despeses d'exploració

La composició del saldo inclòs en aquest compte a 31 de desembre dels exercicis 2015 i 2014 és la següent:

	2015	2014
• Serveis exteriors	998.037,02	1.012.296,32
• Tributs	400.103,99	348.622,41
• Pèrdues, deteriorament i variació de provisions per operacions comercials (Nota 9.1.4)	63.917,68	87.745,19
	1.462.058,69	1.448.663,92

15.7. Altres resultats d'explotació

El detall d'aquest epígraf al tancament dels exercicis 2015 i 2014 es mostra a continuació:

	2015	2014
• Novació de les condicions de les operacions d'endeutament formalitzades amb l'entitat BBVA (Nota 9.2.2.b)	163.392,49	-
• Regularització de saldos creditors, no exigibles	-	165.740,98
• Acord extrajudicial formalitzat amb la comunitat de propietaris de l'Avinguda Primavera, 50 (Nota 12.2)	(-)61.000,00	-
• Altres resultats extraordinaris	20.386,40	(-)26.692,66
	122.778,89	139.048,32

16. INFORMACIÓ SOBRE MEDI AMBIENT

La Societat, per la naturalesa de les seves activitats, no té actius ni ha incorregut en despeses a la minimització de l'impacte mediambiental i a la protecció i millora del medi ambient. Així mateix, no existeixen provisions per a riscos i despeses ni contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient.

17. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

17.1. Operacions amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet

Tal i com s'indica en la Nota 4.12 d'aquesta memòria es consideren parts vinculades, entre d'altres, aquelles operacions realitzades amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, atès que es correspon amb l'accionista únic de la Societat.

Les transaccions realitzades i els saldos mantinguts amb l'Ajuntament corresponents als exercicis 2015 i 2014 són els següents:

	2015	2014
• Transaccions realitzades:		
- Aportacions de socis (Nota 11.3)	2.937.778,50	3.120.274,37
- Subvencions de capital: aportacions per al finançament de promocions en curs d'execució (Nota 12.1)	-	2.424.958,35
- Subvencions a l'explotació rebudes en l'exercici (Nota 12.2)	1.265.653,88	1.565.122,97
- Actuacions realitzades per encàrrec de l'Ajuntament i posteriorment facturades	596.312,83	668.708,68
- Garanties i avals rebuts per a operacions de crèdit (Nota 9.2.2.a))	(-)2.678.687,49	(-)3.184.229,17
• Saldos mantinguts:		
- Deutors per actuacions inversores i altres serveis prestats	765.426,30	627.502,01
- Deutors per subvencions i aportacions (Nota 14.3)	444.470,73	1.948.449,16
- Deutors a llarg termini per venda d'actius immobiliaris (Nota 9.1.2)	-	314.602,51
- Creditors per operacions de crèdit a curt termini (Nota 9.2.5)	(-)1.286.588,51	(-)1.886.071,35

17.2. Remuneració dels Administradors

En el decurs de l'exercici, els membres del Consell d'Administració no han rebut cap tipus de remuneració ja sigui en concepte de sous, salaris i/o dietes.

Així mateix, no se'ls hi ha atorgat remuneracions d'altre classe, ni s'han concedit préstecs o bestretes, ni s'han assumit obligacions pel seu compte en matèria de pensions i assegurances de vida.

17.3. Deure dels Administradors

D'acord amb l'article 229 de la Llei de Societats de Capital, els membres del Consell d'Administració manifesten que durant l'exercici i fins la data de formulació d'aquests comptes no s'ha produït cap situació de conflicte, directe o indirecte, amb l'interès de la Societat, tant d'ells com de les seves persones vinculades.

17.4. Remuneració del personal d'alta direcció

Es considera personal d'alta direcció aquell que ocupa la gerència de la Societat.

La remuneració satisfeta al personal d'alta direcció i d'altres parts vinculades (persones físiques amb relació d'afectivitat) de la Societat ascendeix a 70.000,- euros de retribució bruta en concepte de sous, salaris i dietes (73.098,32 euros l'exercici 2014).

Així mateix, no s'han atorgat remuneracions d'un altre classe, no s'han concedit préstecs o bestretes, ni s'han assumit obligacions pel seu compte a títol de garantia i tampoc existeixen obligacions concretes en matèria de pensions i d'assegurances de vida.

18. ALTRA INFORMACIÓ

18.1. Plantilla promig

El nombre mig de persones empleades en el transcurs de l'exercici, distribuït per categories, és el següent:

	2015			2014		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
• Personal directiu (Gerent)	1,00	-	1,00	1,00	-	1,00
• Titulats/des grau superior	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	2,00
• Encarregat General	1,00	-	1,00	1,00	-	1,00
• Cap de Negociat	3,00	1,00	4,00	3,00	1,00	4,00
• Cap de Trànsit de 1a	12,00	1,00	13,00	13,00	1,00	14,00
• Cap de Trànsit de 2a	-	1,00	1,00	-	1,00	1,00
• Conductor Mecànic	9,00	-	9,00	9,00	-	9,00
• Administratiu/ua de 1a	1,00	10,00	11,00	1,00	10,00	11,00
	28,00	14,00	42,00	29,00	14,00	43,00

El nombre de treballadors de la Societat a 31 de desembre dels exercicis 2015 i 2014 és el següent:

	2015			2014		
	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total
• Oficina Administració	5	10	15	5	7	12
• Grues	18	1	19	20	1	21
• Parquímetres	3	1	4	3	1	4
• Aparcaments rotació	1	-	1	-	2	2
• Oficina Local d'Habitatge	1	2	3	1	3	4
	28	14	42	29	14	43

18.2. Honoraris dels auditors

Els honoraris acreditats els exercicis 2015 i 2014 pels serveis d'auditoria dels comptes anuals de la Societat són a càrrec de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

19. FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Entre el 31 de desembre de 2015 i la data de formulació d'aquests comptes anuals no s'han produït cap fet d'especial significació que hagi de ser informat en la Memòria.

GRAMEPARK, S.A.

ANNEX ALS COMPTES ANUALS

MODELS OFICIALS PER AL DIPÒSIT EN EL REGISTRE MERCANTIL:

- Dades Generals d'Identificació de la Societat
- Model Oficial de Balanç
- Model Oficial de Compte de Pèrdues i Guanys
- Model Oficial d'Estat de Canvis en el Patrimoni Net

GRAMEPARK, S.A.

DETALL DE LES INVERSIONS IMMOBILIÀRIES AFECTES A GARANTIES HIPOTECÀRIES

Concepte	Cost del solar			Cost de construcció			Cost de la inversió		Prèstec hipotecari	
	Saldo	Moviments	Saldo	Saldo	Moviments	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
	31/12/14	2015	31/12/15	31/12/15	2015	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14	31/12/15
Locals n° 1 al 11 (ambolis inclosos) (Av. Catalunya, 28-38)	117.075,49	-	117.075,49	408.047,77	-	408.047,77	525.123,26	525.123,26	283.499,12	231.978,34
Local n° 4 de l'HP2	30.871,71	-	30.871,71	53.708,33	-	53.708,33	84.580,04	84.580,04	12.563,42	-
5 Habitages C/ Mili i Fontanals, 85, HP6	43.408,41	-	43.408,41	256.034,68	-	256.034,68	299.443,09	299.443,09	222.062,74	211.543,60
6 Habitages Avda. Generalitat, 100-114	200.798,97	-	200.798,97	498.850,73	-	498.850,73	699.649,70	699.649,70	425.372,96	410.515,11
32 Habitages C/ Pirineus, 32-62	905.912,18	381.963,75	1.287.875,93	2.331.521,94	942.910,52	3.274.432,46	3.237.434,12	4.562.308,39	3.338.565,21	4.472.644,12
Habitatge C/ Llorenç Serra, 63	139.473,00	-	139.473,00	157.277,40	-	157.277,40	296.750,40	296.750,40	-	-
Vivenda C/ Josep Senzano, 19	163.658,96	-	163.658,96	200.027,62	-	200.027,62	363.686,58	363.686,58	-	-
Habitatge C/ Juli Garreta	55.890,37	-	55.890,37	107.726,84	-	107.726,84	163.617,21	163.617,21	106.852,09	103.753,38
Local Pirineus, 32-36	265.703,12	-	265.703,12	550.085,97	-	550.085,97	815.789,09	815.789,09	716.647,64	716.647,64
Habitages Santa Rosa, 13	35.588,58	102.397,65	137.986,23	78.782,18	226.738,65	305.520,83	114.370,76	443.507,06	349.138,35	349.138,35
10 Habitages c/ Dr. Ferran, 24	-	713.882,35	713.882,35	-	1.582.086,42	1.582.086,42	-	2.325.968,77	-	1.668.026,96
7 Habitages Rambla Fondo, 64-68 (Torre Santa)	-	502.845,26	502.845,26	-	1.311.104,74	1.311.104,74	-	1.813.950,00	-	1.622.626,14
2 Habitages c/ Irlanda, 127	-	129.974,27	129.974,27	-	352.214,23	352.214,23	-	482.188,50	-	369.481,56
3 Habitages Plaça de les Cultures, 3-6	-	132.459,38	132.459,38	-	293.228,76	293.228,76	-	425.688,14	-	261.554,10
Local Plaça de les Cultures, 3-6	-	128.084,04	128.084,04	-	478.169,02	478.169,02	-	606.253,06	-	-
Local c/ Verdi, 5	-	6.454,56	6.454,56	-	44.857,95	44.857,95	-	51.312,51	-	-
	1.958.380,79	2.128.061,26	4.086.442,05	4.642.063,46	5.261.310,29	9.903.373,75	6.600.444,25	13.989.815,80	5.105.563,18	10.417.909,30

Aquest Annex forma part integrant de la Nota 7.4 de la memòria dels comptes anuals de l'exercici 2015

FORMULACIÓ DELS COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2015

El Consell d'Administració de la societat **GRAMEPARK, S.A.** amb data 31 de Març de 2016, en compliment dels requisits establerts a l'article 253 de la Llei de Societats de Capital i de l' article 37 del Codi de Comerç, procedeix a formular els Comptes anuals de l'exercici 2015, els quals vénen constituïts pels documents annexos que precedeixen a aquest escrit.

Lidia Montero Cos

Jordi Mas Herrero

Ana María Muñoz Martínez

Zaida Muxi Martínez

Esteban Serrano Ortín

Maria Remedios Aragón
Aragón

Ana Belén Moreno Jorge

Patricia Lafuente Rodríguez

Salvador Tovar Funes

Jonatan Fornés Martínez

David Zambrana Lorenzo