



**PARQUE EMPRESARIAL**  
**PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2022,  
junto con el Informe de Auditoría  
emitido por un Auditor Independiente**

---

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., S.M.E. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de los activos inmobiliarios**

#### *Descripción*

El activo del balance abreviado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente y en el epígrafe de "Existencias" del activo corriente por importes de 19.839 y 29.099 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en las Notas 4c) y 4h) de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando, entre otros, el trabajo de valoradores externos independientes, estudios de valor y/o el empleo de transacciones recientes de activos similares, para determinar al cierre de cada ejercicio el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y el valor neto realizable de las existencias, respectivamente. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 96,8% del total activo de la Sociedad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

#### *Nuestra respuesta*

Hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos como respuesta a esta área de riesgo:

- Obtención de un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios.
- Revisión, para una muestra de los activos inmobiliarios, de las estimaciones realizadas por la Sociedad con respecto al valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y al valor neto realizable de las existencias, a través de la obtención y análisis, principalmente, de valoraciones y/o documentación relativa a transacciones recientes de activos de similar naturaleza.
- Entendimiento, en su caso, de la metodología y las principales hipótesis empleadas por los valoradores externos independientes en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios y la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas valoraciones. Asimismo, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los expertos de la Dirección.
- Revisión de los desgloses incluidos en las Notas 7 y 9 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

#### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en la página 4 siguiente es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



---

Alfredo Ciriaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17.938

9 de marzo de 2023

## **Anexo 1 de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

**Cuentas Anuales Abreviadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022  
junto con el Informe de auditoría**

**PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

**Balance Abreviado,  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, y  
Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Datos en Euros)**

PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E. BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Datos en Euros)							
ACTIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	PASIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>20.269.738,01</b>	<b>20.820.498,24</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>35.186.292,68</b>	<b>37.084.359,99</b>
Inmovilizado intangible	5	3.623,83	534,20	Fondos Propios	10.1	34.141.865,43	35.910.504,91
Inmovilizado material	6	95.411,89	102.557,20	Capital		17.656.748,95	17.656.748,95
Inversiones inmobiliarias	7	19.838.607,85	20.380.013,05	Resultado del ejercicio	3	(1.768.639,48)	18.840.671,28
Activos por impuesto diferido	11.1	332.094,44	337.393,79	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10.2	1.044.427,25	1.173.855,08
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>788.377,18</b>	<b>843.271,02</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>30.285.008,90</b>	<b>27.603.044,57</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>209.088,73</b>	<b>214.751,15</b>
Existencias	9	29.099.032,71	27.350.192,41	Otros pasivos financieros	8.2	209.088,73	214.751,15
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Pasivos por impuesto diferido	11.1	579.288,45	628.519,87
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	1.093.918,62	178.381,57	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.580.077,05</b>	<b>10.495.911,80</b>
Otros deudores	8.1	247.780,62	106,86	Provisiones a corto plazo	12	81.399,06	81.399,06
Clientes empresas del grupo y asociadas	8.1	206,09	6.754,33	Deudas a corto plazo	8.2	2.133,74	4.194,39
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.2	588.757,07	171.236,02	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8.2	<b>12.707.358,34</b>	<b>9.525.175,25</b>
		257.174,84	284,36	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.789.185,91	885.143,10
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	8.1	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	Proveedores y acreedores por prestaciones de servicios	8.2	1.774.650,16	869.366,22
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1	2.535,13	389,85	Otros acreedores	8.2	6.722,14	4.970,33
Otros activos financieros		2.535,13	389,85	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.2	7.813,61	10.806,55
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	8.5	<b>84.522,44</b>	<b>69.080,74</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>50.554.746,91</b>	<b>48.423.542,81</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>50.554.746,91</b>	<b>48.423.542,81</b>



PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Datos en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	13.a	2.030.135,58	2.305.216,71
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>	13.c	1.706.854,35	1.284.431,51
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	13.d	8.416,41	8.807,37
<b>Aprovisionamientos</b>	13.b	(4.833.846,47)	(2.978.444,97)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		380.282,38	577.669,31
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		207.711,90	313.409,36
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	10.2	172.570,48	264.259,95
<b>Gastos de personal</b>	13.e	(122.627,03)	(115.091,97)
<b>Otros gastos de explotación</b>	13.f	(921.468,02)	(1.139.343,17)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5, 6 y 7	(563.828,28)	(561.037,82)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6 y 7	-	(158.043,35)
<b>Otros resultados</b>	13.h	-	2.696,84
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.316.081,08)</b>	<b>(773.139,54)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	13.g	-	1.114,15
<b>Gastos financieros</b>	13.g	(85.928,33)	(19.896,83)
<b>Incorporación al activo de gastos financieros</b>	7 y 9	43.823,44	10.145,51
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(42.104,89)</b>	<b>(8.637,17)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS</b>		<b>(2.358.185,97)</b>	<b>(781.776,71)</b>
Impuesto sobre beneficios	11	589.546,49	194.861,39
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(1.768.639,48)</b>	<b>(586.915,32)</b>

<b>PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.</b>			
<b>ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021</b>			
<b>(Datos en Euros)</b>			
	<b>Notas de la memoria</b>	<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA</b>	<b>3</b>	<b>(1.768.639,48)</b>	<b>(586.915,32)</b>
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V)</b>		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10.2	(172.570,48)	(264.259,95)
IX. Efecto impositivo	10.2	43.142,65	66.065,03
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA (VI + VII + VIII + IX)</b>		<b>(129.427,83)</b>	<b>(198.194,92)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(1.898.067,31)</b>	<b>(785.110,24)</b>

**PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

**ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**(Datos en Euros)**

	Capital	Reservas NOTA 10	Resultado del ejercicio NOTA 3	Subvenciones, donaciones y legados recibidos NOTA 10	TOTAL
	Escriturado NOTA 10				
<b>D. SALDO FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>17.656.748,95</b>	<b>18.093.102,34</b>	<b>747.568,94</b>	<b>1.372.050,00</b>	<b>37.869.470,23</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	(586.915,32)	(198.194,92)	(785.110,24)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	747.568,94	(747.568,94)	-	-
<b>D. SALDO FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>17.656.748,95</b>	<b>18.840.671,28</b>	<b>(586.915,32)</b>	<b>1.173.855,08</b>	<b>37.084.359,99</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	(1.768.639,48)	(129.427,83)	(1.898.067,31)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	(586.915,32)	586.915,32	-	-
<b>D. SALDO FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>17.656.748,95</b>	<b>18.253.755,96</b>	<b>(1.768.639,48)</b>	<b>1.044.427,25</b>	<b>35.186.292,68</b>



**PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

**Memoria Abreviada de las Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Datos en Euros)**

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E. (en adelante, la Sociedad o PEPA) se constituyó, por tiempo indefinido, el 30 de diciembre de 1999 como Sociedad Anónima, transformándose en Sociedad de Responsabilidad Limitada el 5 de abril de 2000. Se encuentra registrada en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 14.907, libro 0, folio 158, sección 8, hoja número M-248122, inscripción 2ª. Su domicilio social está situado en la calle Velázquez, 134-bis de Madrid.

Constituye su objeto social, de forma resumida, lo siguiente:

1. Compra, venta y arrendamiento de inmuebles.
2. Construcción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles.
3. Desarrollo de gestión inmobiliaria.
4. Participación en sociedades con idénticos objetos sociales.

La actividad principal de la Sociedad, desde su constitución, ha sido el desarrollo, promoción y comercialización del Parque Empresarial Principado de Asturias sito en Avilés, a través de la conversión de terrenos en suelo edificable.

La Sociedad forma parte, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, del Grupo SEPIDES, en adelante el Grupo, que está controlado por la sociedad dominante SEPI Desarrollo Empresarial, S.A. S.M.E., sociedad domiciliada en Madrid, que de acuerdo con la legislación mercantil vigente está obligada a formular cuentas anuales consolidadas.

A su vez, SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E., pertenece al grupo consolidado de la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI). De acuerdo con lo establecido en el artículo 136.3 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, de la Ley General Presupuestaria, SEPI al no ser una sociedad mercantil, no está obligada a depositar sus cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil.

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes Cuentas Anuales Abreviadas.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

### **2.1 Imagen fiel**

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, modificado por el Real Decreto 1159/2010, por el Real Decreto 602/2016, y por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como de la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y teniendo en cuenta también la Orden EHA/733/2010.

Las Cuentas Anuales Abreviadas, que están constituidas por el Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la presente Memoria Abreviada, cuyo conjunto forma una unidad, se presentan, salvo indicación expresa, en euros. Aunque el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto no resulta obligatorio para las empresas que formulan Balance y Memoria Abreviados según Real Decreto 602/2016, la Sociedad ha decidido incluirlo de manera voluntaria.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### **2.2 Principios contables no obligatorios aplicados**

Con el objeto de que las Cuentas Anuales Abreviadas obtenidas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2022 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 7 y 9).
- La vida útil de los activos materiales (véanse Notas 5, 6 y 7).
- El registro de activos por impuestos diferidos (véanse Notas 4.j y 11.1).

No hay supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

No se han producido cambios en estimaciones contables que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o que se espere que puedan afectar a los ejercicios futuros.

#### **2.4 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil vigente se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance Abreviado, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y del Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables.

En este ejercicio, las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad se presentan conformes al modelo Abreviado del Plan General Contable, por cumplirse los requisitos necesarios al efecto.

#### **2.5 Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del Balance Abreviado, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y del Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria abreviada.

#### **2.6 Elementos recogidos en varias partidas**

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del Balance Abreviado.



### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 formulada por el órgano de Administración de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
<b>BASE DE REPARTO</b>	
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias - Beneficio (Pérdida)	(1.768.639,48)
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	
Resultados negativos ejercicios anteriores	(1.768.639,48)
<b>Total</b>	<b>(1.768.639,48)</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Socio Único (Nota 10).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.



#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente que se describen a continuación:

##### a) Inmovilizado intangible

Este epígrafe del Balance Abreviado incluye las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros que se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para su uso.

Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas en 3 años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada cuando se incurre en ellos.

##### b) Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro reconocidas, en su caso.

El importe de los trabajos realizados por la Sociedad para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones que suponen una ampliación de la vida útil se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada en el ejercicio en que se incurre en ellos. La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida útil estimada para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

	% Anual
Construcciones	2%
Otras instalaciones	8 - 12%
Mobiliario	10 - 15%
Equipos para proceso de información	25%
Otro inmovilizado	25%

**c) Inversiones Inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden tanto terrenos con calificación urbanística como construcciones destinadas a su arrendamiento.

Los elementos incluidos en este epígrafe del Balance Abreviado se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro reconocidas, en su caso.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. La vida útil estimada para las Inversiones inmobiliarias amortizables es de 50 años.

**d) Costes por intereses**

Los gastos financieros de los préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

**e) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

Al cierre de cada ejercicio se evalúa si existen indicios de que los activos no financieros, o en su caso, alguna unidad generadora de efectivo, puedan estar deteriorados, en cuyo caso se estiman sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. Se entiende por unidad generadora de efectivo el grupo identificable más pequeño de activos que genera flujos de efectivo y que son, en buena medida, independientes de otros activos o grupos de activos.

La Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes, informes de valoración y otros, para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

**f) Arrendamientos y operaciones similares**

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad transfiere los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. La Sociedad reconoce una partida deudora por el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe corresponde a los intereses no devengados. Los intereses se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del ejercicio en el que se devengan de acuerdo al tipo de interés efectivo. En caso contrario los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

**La Sociedad como arrendador**

La totalidad de los arrendamientos de la Sociedad se consideran como operativos puesto que conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad. Los activos que la Sociedad tiene arrendados mediante arrendamiento operativo se incluyen en el activo del balance abreviado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada cuando se devengan.

**g) Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su Balance Abreviado cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y aquellos mantenidos para negociar.

***Activos financieros.******Clasificación y valoración.***

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

***Activos financieros a coste amortizado.***

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de

estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

### Baja de activos financieros.

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### ***Pasivos financieros.***

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.

### Clasificación y valoración.

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

#### *Pasivos financieros a coste amortizado.*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### Baja de pasivos financieros.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se ha extinguido; es decir, cuando ha sido satisfecha, cancelada o ha expirado.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del Balance Abreviado y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés.

#### **h) Existencias**

Se valoran por su coste de ejecución.

El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los terrenos, suministros, la mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de construcción.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuándose las oportunas correcciones valorativas, reconociendo un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada, cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición o a su coste de producción. Cuando las circunstancias que previamente causaron dicha pérdida por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la misma reconociéndose un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada.

Las correcciones y las reversiones en el valor de las existencias se registran en el epígrafe de Variación de existencias en productos terminados y en curso. Estos cálculos de deterioro se efectúan de forma individual.

En concreto, cuando la Sociedad identifica indicios de deterioro en alguno de sus activos inmobiliarios, determina y cuantifica el valor razonable de las existencias tomando como valores de referencia, principalmente, las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Para las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, desde el ejercicio 2003 se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado, en la medida que están identificados y asociados a la financiación del activo.

#### **i) Permutas**

Cuando una parcela se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable de la parcela entregada más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo de la parcela recibida difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de las parcelas intercambiadas.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, la parcela recibida se valora por el valor contable de la entregada más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable de la parcela recibida si es menor y siempre que se encuentre disponible.

**j) Impuesto sobre beneficios**

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo del Balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

La Sociedad se encuentra incluida en el grupo de consolidación fiscal nº 9/86 formado por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales, S.A. (SEPI) y las sociedades residentes en el territorio español, por lo que el impuesto sobre sociedades se presenta como un pasivo o activo con la SEPI, según corresponda.

**k) Ingresos y gastos**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

**Reconocimiento.**

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato con un cliente cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos, es decir, las obligaciones a cumplir.



Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificada, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Las obligaciones a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad se cumplen tanto en un momento determinado como en el tiempo.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produce esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen a lo largo del tiempo, véase el siguiente apartado de "Arrendamientos".

### Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

### Ventas de parcelas

La Sociedad contabiliza los ingresos procedentes de la venta de parcelas del Parque Empresarial que está desarrollando siempre que se hayan transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Adicionalmente, debe cumplirse que la Sociedad no mantenga la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad ni retenga el control efectivo de los mismos, que el importe de los bienes pueda valorarse con fiabilidad, que sea probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos de la transacción y que los costes incurridos o pendientes de incurrir puedan ser valorados con fiabilidad. La Sociedad registra los costes pendientes de incurrir en una cuenta de Provisiones para finalización de promociones clasificada en el epígrafe de Provisiones a corto plazo del pasivo corriente del Balance Abreviado.

### Arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

En cumplimiento de la Resolución del ICAC del 14 de abril de 2015, por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción, la operación de cesión gratuita durante períodos trimestrales del parking del centro Niemeyer a cambio de soportar los costes de mantenimiento y seguridad se considera como una permuta comercial de servicios de naturaleza diferente. Ante la dificultad de estimar de forma fiable el valor de los servicios entregados y en base a la Resolución anteriormente mencionada, la Sociedad ha reconocido en el ejercicio ingresos por arrendamiento por un importe equivalente al valor razonable de los servicios recibidos en contraprestación, es decir, al valor razonable de los gastos de mantenimiento y seguridad. En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha reconocido ingresos por arrendamiento por valor de 96.737,32 y 139.682,81 euros, respectivamente.

### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como un menor ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### **l) Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, netos del efecto impositivo, y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con las promociones que la Sociedad está desarrollando en el marco del Parque Empresarial se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada en el mismo ejercicio en que se reconoce la venta de las parcelas, en función de la proporción que exista entre los metros cuadrados vendidos y el total de metros cuadrados edificables del Parque incluidos en la subvención, para aquellas parcelas destinadas a la venta, y en función de su amortización anual, en el caso de las parcelas arrendadas.

### **m) Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **n) Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el Balance Abreviado como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada ejercicio y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria abreviada, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### **o) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

El detalle de este epígrafe del Balance Abreviado, así como los movimientos experimentados durante los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldos al 31/12/2021</b>	<b>Altas / (Dotaciones)</b>	<b>Saldos al 31/12/2022</b>
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	1.660,64	4.038,50	5.699,14
<b>Total</b>	<b>1.660,64</b>	<b>4.038,50</b>	<b>5.699,14</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(1.126,44)	(948,87)	(2.075,31)
<b>Total</b>	<b>(1.126,44)</b>	<b>(948,87)</b>	<b>(2.075,31)</b>
<b>Inmovilizado intangible, neto</b>	<b>534,20</b>	<b>3.089,63</b>	<b>3.623,83</b>
<b>(Euros)</b>	<b>Saldos al 31/12/2020</b>	<b>Altas / (Dotaciones)</b>	<b>Saldos al 31/12/2021</b>
<b>Coste:</b>			
Aplicaciones informáticas	1.660,64	-	1.660,64
<b>Total</b>	<b>1.660,64</b>	<b>-</b>	<b>1.660,64</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Aplicaciones informáticas	(667,74)	(458,70)	(1.126,44)
<b>Total</b>	<b>(667,74)</b>	<b>(458,70)</b>	<b>(1.126,44)</b>
<b>Inmovilizado intangible, neto</b>	<b>992,90</b>	<b>(458,70)</b>	<b>534,20</b>

Las altas del ejercicio 2022 corresponden a la adquisición de licencias de AUTOCAD y Adobe.

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

El detalle de este epígrafe del Balance Abreviado, así como los movimientos experimentados durante el ejercicio 2022 y 2021, es el siguiente:

(Euros)	<b>Saldos al 31/12/2021</b>	<b>Altas / (Dotaciones)</b>	<b>Saldos al 31/12/2022</b>
<b>Coste:</b>			
Construcciones para uso propio	135.308,23	-	135.308,23
Otras instalaciones	82.752,30	-	82.752,30
Mobiliario	19.058,16	-	19.058,16
Equipos para procesos de información	16.484,38	-	16.484,38
Otro inmovilizado material	8.296,66	-	8.296,66
<b>Total</b>	<b>261.899,73</b>	<b>-</b>	<b>261.899,73</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Construcciones para uso propio	(52.685,57)	(2.714,39)	(55.399,96)
Otras instalaciones	(68.569,77)	(2.800,08)	(71.369,85)
Mobiliario	(17.662,83)	(296,04)	(17.958,87)
Equipos para procesos de información	(12.127,70)	(1.334,80)	(13.462,50)
Otro inmovilizado material	(8.296,66)	-	(8.296,66)
<b>Total</b>	<b>(159.342,53)</b>	<b>(7.145,31)</b>	<b>(166.487,84)</b>
<b>Inmovilizado material, neto</b>	<b>102.557,20</b>	<b>(7.145,31)</b>	<b>95.411,89</b>

El detalle de este epígrafe del Balance Abreviado, así como los movimientos experimentados durante el ejercicio 2021, es el siguiente:

(Euros)	Saldos al 31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Saldos al 31/12/2021
<b>Coste:</b>			
Construcciones para uso propio	135.308,23	-	135.308,23
Otras instalaciones	81.049,28	1.703,02	82.752,30
Mobiliario	19.058,16	-	19.058,16
Equipos para procesos de información	16.484,38	-	16.484,38
Otro inmovilizado material	8.296,66	-	8.296,66
<b>Total</b>	<b>260.196,71</b>	<b>1.703,02</b>	<b>261.899,73</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Construcciones para uso propio	(49.971,23)	(2.714,34)	(52.685,57)
Otras instalaciones	(66.035,63)	(2.534,14)	(68.569,77)
Mobiliario	(17.366,79)	(296,04)	(17.662,83)
Equipos para procesos de información	(10.540,88)	(1.586,82)	(12.127,70)
Otro inmovilizado material	(8.296,66)	-	(8.296,66)
<b>Total</b>	<b>(152.211,19)</b>	<b>(7.131,34)</b>	<b>(159.342,53)</b>
<b>Inmovilizado material, neto</b>	<b>107.985,52</b>	<b>(5.428,32)</b>	<b>102.557,20</b>

La totalidad de las inversiones en inmovilizado material se encuentran situadas en territorio español. Por otra parte, no existen compromisos de compra futura. Adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, no se han producido adquisiciones de inmovilizado a empresas del Grupo.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material.

El coste de adquisición de los elementos totalmente amortizados aún en uso al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es como sigue:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldos al 31/12/2022</b>	<b>Saldos al 31/12/2021</b>
<b>Coste:</b>		
Mobiliario	16.097,83	16.097,83
Equipos para procesos de información	10.291,53	9.651,20
Otro inmovilizado material	8.296,66	8.296,66
Otras instalaciones	55.714,24	55.714,24
<b>Total</b>	<b>90.400,26</b>	<b>89.759,93</b>

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hay elementos arrendados a terceros.



**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos con calificación urbanística, construcciones e instalaciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

El detalle de las inversiones inmobiliarias, así como el movimiento habido durante este ejercicio y el anterior, se muestra a continuación:

(Euros)	Saldos al 31/12/2021	Altas / (Dotaciones)	Saldos al 31/12/2022
<b>Coste:</b>			
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.316.728,94	10.253,90	4.326.982,84
Inversiones en construcciones	21.852.910,37	-	21.852.910,37
Inversiones en instalaciones	1.409.532,55	4.075,00	1.413.607,55
<b>Total</b>	<b>27.579.171,86</b>	<b>14.328,90</b>	<b>27.593.500,76</b>
<b>Amortizaciones:</b>			
Inversiones en construcciones	(4.730.682,25)	(414.425,26)	(5.145.107,51)
Inversiones en instalaciones	(666.872,20)	(141.308,84)	(808.181,04)
<b>Total</b>	<b>(5.397.554,45)</b>	<b>(555.734,10)</b>	<b>(5.953.288,55)</b>
<b>Deterioros</b>			
Inversiones en terrenos	(1.142.821,27)	-	(1.142.821,27)
Inversiones en construcciones	(658.783,09)	-	(658.783,09)
<b>Total</b>	<b>(1.801.604,36)</b>	<b>-</b>	<b>(1.801.604,36)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias, neto</b>	<b>20.380.013,05</b>	<b>(541.405,20)</b>	<b>19.838.607,85</b>

Las altas en instalaciones del ejercicio corresponden con el 50% restante de la instalación de un equipo de control de consumos eléctricos para las distintas plantas del edificio A, arrendadas a distintas sociedades.



(Euros)	Saldos al 31/12/2020	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Saldos al 31/12/2021
<b>Coste:</b>				
Inversiones en terrenos y bienes naturales	4.307.496,18	9.232,76	-	4.316.728,94
Inversiones en construcciones	22.048.327,97	-	(195.417,60)	21.852.910,37
Inversiones en instalaciones	1.405.457,55	4.075,00	-	1.409.532,55
<b>Total</b>	<b>27.761.281,70</b>	<b>13.307,76</b>	<b>(195.417,60)</b>	<b>27.579.171,86</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Inversiones en construcciones	(4.512.950,16)	(413.149,69)	195.417,60	(4.730.682,25)
Inversiones en instalaciones	(526.574,11)	(140.298,09)	-	(666.872,20)
<b>Total</b>	<b>(5.039.524,27)</b>	<b>(553.447,78)</b>	<b>195.417,60</b>	<b>(5.397.554,45)</b>
<b>Deterioros</b>				
Inversiones en terrenos	(968.821,27)	(174.000,00)	-	(1.142.821,27)
Inversiones en construcciones	(674.739,74)	-	15.956,65	(658.783,09)
<b>Total</b>	<b>(1.643.561,01)</b>	<b>(174.000,00)</b>	<b>15.956,65</b>	<b>(1.801.604,36)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias, neto</b>	<b>21.078.196,42</b>	<b>(714.140,02)</b>	<b>15.956,65</b>	<b>20.380.013,05</b>

Las altas del ejercicio 2021 correspondieron a la instalación de un equipo de control de consumos eléctricos para las distintas plantas del edificio A, arrendadas a distintas sociedades.

Las bajas correspondieron a la adquisición por parte de Arcelor Mittal de bienes, equipos y materiales de la instalación Baterías para ser reutilizados.

El aparcamiento subterráneo del Centro Cultural Niemeyer está siendo cedido de forma temporal por períodos trimestrales a la Fundación Centro Cultural Internacional Óscar Niemeyer. En el ejercicio 2022 el uso de este aparcamiento ha sido cedido desde el 1 de enero de 2022, mientras que en el ejercicio 2021 fue cedido desde el 4 de enero de 2021. En los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha reconocido ingresos por arrendamiento por valor de 96.737,32 y 139.682,81 euros, respectivamente.

En el ejercicio 2021 se registró en el epígrafe Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada un deterioro de la parcela I-19 del APRE-3 por importe de 174.000 euros. El registro de las dotaciones de deterioro está soportado en las valoraciones realizadas por tasadores externos independientes.

Asimismo, se registró una reversión del deterioro del aparcamiento subterráneo del Centro Cultural Niemeyer por importe de 15.956,65 euros.

Por otro lado, la Sociedad ha capitalizado en el ejercicio 2022 gastos financieros en inversiones inmobiliarias por importe de 1.837,49 euros (425,39 euros en 2021).

Los activos de inversiones inmobiliarias no incluyen en su coste importe alguno en concepto de costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran situadas en el territorio español.

A 31 de diciembre de 2022, existen elementos totalmente amortizados por importe de 527.379,24 euros correspondientes a las Baterías de Cok (527.379,24 euros en 2021).

Las principales características de los contratos de arrendamiento vigentes durante el ejercicio 2022 se describen a continuación:

2022 (Euros)	Fecha contrato	Vencimiento	Cuotas Cobradas		Cuotas devengadas no cobradas
			En ejercicios anteriores	En el ejercicio	
<b>Elemento</b>					
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/01/2010	01/01/2025	675.595,48	65.940,59	-
Edificio parcela P-1 APRE-2	25/02/2011	31/05/2023	7.329.635,30	705.959,55	-
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/12/2017	30/11/2025	87.702,60	22.877,88	-
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/02/2020	31/01/2024	78.763,05	45.426,69	-
29.000m2 finca 25.203 de Baterías de Cok AD-5	31/12/2019	31/12/2034	385.041,75	194.090,84	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	26/07/2021	13/09/2029	21.886,54	122.730,00	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	15/06/2021	15/06/2031	15.720,96	41.747,56	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	01/07/2021	30/06/2031	21.404,16	64.629,84	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	01/04/2022	31/03/3030	-	20.916,54	-
<b>Total</b>			<b>8.615.749,84</b>	<b>1.284.319,49</b>	-

Durante el ejercicio 2022 se ha firmado una adenda de modificación de la superficie arrendada en el edificio de la parcela P-1 del APRE-2 con la sociedad DXC Technology Spain, S.A.U., de tal forma que la nueva superficie pasa a ser 5.651,99 m2. Además, se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento con la sociedad Iberastur Industry and Heat Consortia, S.L. de 571,49 m2 en la planta baja del edificio A más 1 plaza de aparcamiento.

Las principales características de los contratos de arrendamiento vigentes durante el ejercicio 2021 se describen a continuación:

(Euros)	2021		Cuotas Cobradas		Cuotas devengadas no cobradas
	Fecha contrato	Vencimiento	En ejercicios anteriores	En el ejercicio	
<b>Elemento</b>					
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/01/2010	01/01/2025	613.525,13	62.070,35	-
Edificio parcela P-1 APRE-2	25/02/2011	01/06/2021	6.584.027,53	745.607,77	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	23/09/2016	01/06/2021	392.079,52	39.512,55	-
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/12/2017	30/11/2025	64.931,05	22.771,55	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	04/12/2018	01/06/2021	83.921,64	17.622,80	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	12/02/2019	01/06/2021	178.601,74	42.650,59	-
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	01/02/2020	31/01/2024	33.614,73	45.148,32	-
29.000m2 finca 25.203 de Baterías de Cok AD-5	31/12/2019	31/12/2034	191.914,52	193.127,23	-
Edificio B parcela P-7.1 AD-3 PC	26/07/2021	13/09/2021	-	5.213,98	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	26/07/2021	13/09/2029	-	21.886,54	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	15/06/2021	15/06/2031	-	15.720,96	-
Edificio A parcela P-7.1 AD-3 PC	01/07/2021	30/06/2031	-	21.404,16	-
<b>Total</b>			<b>8.142.615,86</b>	<b>1.232.736,80</b>	-

Con fecha 1 de junio de 2021 la Sociedad DXC Technology Spain solicitó la cancelación de los contratos de arrendamiento de las plantas del edificio A de oficinas, las cuales fueron de nuevo ocupadas en 2021 por las sociedades Windar Technology and Innovation, S.A., Windar Renovables, S.A., Iturcemi, S.L. e Iberastur Industry and Heat Consortia, S.L.

Durante el ejercicio 2022 se recibió comunicación de preaviso para la cancelación del contrato de Babel AG en diciembre de 2022.

La operación de cesión gratuita del aparcamiento del centro Niemeyer, a cambio de soportar los costes de mantenimiento y seguridad, asimilada a una permuta comercial, ha originado en el ejercicio ingresos por arrendamiento por importe de 96.737,32 euros (139.682,81 en el ejercicio 2021), que es el valor razonable de los gastos de mantenimiento y seguridad recibidos como contraprestación.

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Hasta un año	682.432,08	1.304.767,92
Hasta 5 años	1.960.188,83	2.010.356,69
Más de 5 años	3.072.203,55	2.686.869,18
	<b>5.714.824,46</b>	<b>6.001.993,79</b>

En el ejercicio 2022 los gastos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias, incluyendo las amortizaciones, ascendieron a 689.185,80 euros (737.211,93 euros en 2021).



**8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****8.1 Categorías de activos financieros**

La totalidad de los activos financieros son clasificados, a efectos de su valoración, como “Activos financieros a coste amortizado”, siendo el desglose de los mismos el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>		
	<b>Créditos por operaciones comerciales</b>	<b>Otros activos financieros</b>	<b>Total</b>
Inversiones en empresas del grupo (Nota 14)	-	2.535,13	<b>2.535,13</b>
Inversiones financieras a corto plazo	5.000,00	-	<b>5.000,00</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	247.780,62	-	<b>247.780,62</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Notas 11.1 y 14a)	-	588.757,07	<b>588.757,07</b>
Deudores varios	206,09	-	<b>206,09</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>252.986,71</b>	<b>591.292,20</b>	<b>844.278,91</b>
<b>Total</b>	<b>252.986,71</b>	<b>591.292,20</b>	<b>844.278,91</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2021</b>		
	<b>Créditos por operaciones comerciales</b>	<b>Otros activos financieros</b>	<b>Total</b>
Inversiones en empresas del grupo (Nota 14)	-	389,85	<b>389,85</b>
Inversiones financieras a corto plazo	5.000,00	-	<b>5.000,00</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	106,86	-	<b>106,86</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Notas 11.1 y 14a)	-	171.236,02	<b>171.236,02</b>
Deudores varios	6.754,33	-	<b>6.754,33</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>11.861,19</b>	<b>171.625,87</b>	<b>183.487,06</b>
<b>Total</b>	<b>11.861,19</b>	<b>171.625,87</b>	<b>183.487,06</b>

En este ejercicio 2022, el importe significativo en el epígrafe Clientes por ventas y prestación de servicios corresponde a la repercusión por enajenación de materiales procedentes de la demolición de Baterías, contrato adjudicado a la UTE Erri Berri Afesa.

## 8.2 Categorías de pasivos financieros

La totalidad de los pasivos financieros son clasificados, a efectos de su valoración, como “Pasivos financieros a coste amortizado”, siendo el desglose de los mismos el siguiente:

(Euros)	Saldo a 31/12/2022		
	Débitos por operaciones comerciales (Nota 8.3)	Otros pasivos financieros	Total
Fianzas a largo plazo	-	209.088,73	209.088,73
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>209.088,73</b>	<b>209.088,73</b>
Otros pasivos financieros	-	2.133,74	2.133,74
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	-	12.707.358,34	12.707.358,34
Proveedores	1.232.520,32	-	1.232.520,32
Proveedores y acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	486.384,10	-	486.384,10
Acreedores varios	55.745,74	-	55.745,74
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 13.e)	-	6.722,14	6.722,14
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>1.774.650,16</b>	<b>12.716.214,22</b>	<b>14.490.864,38</b>
<b>Total</b>	<b>1.774.650,16</b>	<b>12.925.302,95</b>	<b>14.699.953,11</b>

(Euros)	Saldo a 31/12/2021		
	Débitos por operaciones comerciales (Nota 8.3)	Otros pasivos financieros	Total
Fianzas a largo plazo	-	214.751,15	214.751,15
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>-</b>	<b>214.751,15</b>	<b>214.751,15</b>
Otros pasivos financieros	-	4.194,39	4.194,39
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	-	9.525.175,25	9.525.175,25
Proveedores	289.264,98	-	289.264,98
Proveedores y acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	504.793,56	-	504.793,56
Acreedores varios	75.307,68	-	75.307,68
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 13.e)	-	4.970,33	4.970,33
<b>Pasivos financieros corrientes</b>	<b>869.366,22</b>	<b>9.534.339,97</b>	<b>10.403.706,19</b>
<b>Total</b>	<b>869.366,22</b>	<b>9.749.091,12</b>	<b>10.618.457,34</b>

### 8.3 Débitos por operaciones comerciales

El detalle de los débitos por operaciones comerciales es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>	<b>Saldo a 31/12/2021</b>
Proveedores y contratistas	857.709,45	165.492,97
Proveedores facturas pendientes	412.665,23	106.133,02
Retenciones por garantía a contratistas	10.155,88	17.638,99
Proveedores y acreedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	194.228,11	189.808,14
Proveedores empresas del grupo facturas pendientes (Nota 14)	292.155,99	314.985,42
Acreedores por prestación de servicios	7.735,50	75.307,68
<b>TOTAL</b>	<b>1.774.650,16</b>	<b>869.366,22</b>

### 8.4 Correcciones por deterioro de valor sobre activos financieros

Durante el ejercicio 2022 no se han registrado correcciones por deterioro de valor sobre los "Préstamos y partidas a cobrar" (tampoco durante 2021).

### 8.5 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe correspondiente a este epígrafe se corresponde con saldos en efectivo y en cuentas corrientes bancarias no remuneradas, y no existe ninguna restricción para su disposición. El detalle es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo a 31/12/2022</b>	<b>Saldo a 31/12/2021</b>
Caja	2.335,99	1.622,81
Cuentas a la vista en bancos	82.186,45	67.457,93
<b>TOTAL</b>	<b>84.522,44</b>	<b>69.080,74</b>

**9. EXISTENCIAS**

La evolución de los saldos registrados en este epígrafe del Balance Abreviado durante los ejercicios 2022 y 2021 se muestra a continuación:

(Euros)	2022		
	Saldos al 31/12/2021	Altas	Saldos al 31/12/2022
Terrenos Cabecera Avilés	7.871.618,53	-	7.871.618,53
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>7.871.618,53</b>	<b>-</b>	<b>7.871.618,53</b>
Obra en curso	16.179.505,62	4.341.424,80	20.520.930,42
Deterioro obra en curso NUEVO AD-6	-	(2.483.516,24)	(2.483.516,24)
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO</b>	<b>16.179.505,62</b>	<b>1.857.908,56</b>	<b>18.037.414,18</b>
AD-3 Proyecto de Compensación	1.137.299,27	-	1.137.299,27
APR E-2	1.209.068,26	-	1.209.068,26
APR E-3	3.408.123,23	-	3.408.123,23
<b>TOTAL PROMOCIONES TERMINADAS</b>	<b>5.754.490,76</b>	<b>-</b>	<b>5.754.490,76</b>
Provisión por deterioro APRE-3	(1.658.123,23)	-	(1.658.123,23)
Provisión por deterioro AD-3	(797.299,27)	-	(797.299,27)
Provisión por deterioro P-6 APRE-2	-	(109.068,26)	(109.068,26)
<b>TOTAL DETERIOROS PROMOCIONES TERMINADAS</b>	<b>(2.455.422,50)</b>	<b>(109.068,26)</b>	<b>(2.564.490,76)</b>
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>27.350.192,41</b>	<b>1.748.840,30</b>	<b>29.099.032,71</b>

(Euros)	2021			
	Saldos al 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldos al 31/12/2021
Terrenos Cabecera Avilés	7.871.618,53	-	-	7.871.618,53
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>7.871.618,53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.871.618,53</b>
Obra en curso	13.297.252,50	2.882.253,12	-	16.179.505,62
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO</b>	<b>13.297.252,50</b>	<b>2.882.253,12</b>	<b>-</b>	<b>16.179.505,62</b>
AD-3 Proyecto de Compensación	1.595.249,69	-	(457.950,42)	1.137.299,27
APR E-2	1.209.068,26	-	-	1.209.068,26
APR E-3	3.877.869,98	-	(469.746,75)	3.408.123,23
<b>TOTAL PROMOCIONES TERMINADAS</b>	<b>6.682.187,93</b>	<b>-</b>	<b>(927.697,17)</b>	<b>5.754.490,76</b>
Provisión por deterioro APRE-3	(1.795.018,18)	(55.526,76)	192.421,71	(1.658.123,23)
Provisión por deterioro AD-3	-	(797.299,27)	-	(797.299,27)
<b>TOTAL DETERIOROS PROMOCIONES TERMINADAS</b>	<b>(1.795.018,18)</b>	<b>(852.826,03)</b>	<b>192.421,71</b>	<b>(2.455.422,50)</b>
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>26.056.040,78</b>	<b>2.029.427,09</b>	<b>(735.275,46)</b>	<b>27.350.192,41</b>



El desglose del epígrafe “Terrenos” al 31 de diciembre de 2022 y 2021, atendiendo a las distintas unidades de actuación que está desarrollando la Sociedad, es el siguiente:

	<b>Saldo a 31/12/2022</b>	<b>Saldo a 31/12/2021</b>
Terrenos AD-3 Terciario	6.571.045,24	6.571.045,24
Terrenos AD-4 Residencial y Comercial	147.986,21	147.986,21
Terrenos AD-5 / APR C-1, 2, 3	1.116.322,93	1.116.322,93
Terrenos Nuevo AD-6 API Modif.Puntual E-2 PE-7	36.264,15	36.264,15
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>7.871.618,53</b>	<b>7.871.618,53</b>

Las altas de promociones en curso del ejercicio corresponden principalmente al desarrollo de la zona AD-5 Baterías de Cok.

En cuanto a deterioros, en la promoción en curso Nuevo AD-6 la diferencia entre el valor neto contable del desarrollo existente previo, ya realizado hace tiempo, y el valor de tasación en este ejercicio, ha arrojado un importante deterioro de las dos fincas 6 y 7 que componen dicha zona por importe de 2.483.516,24 euros. Por otro lado, la parcela P-6, única pendiente de venta del APRE-2, ha sufrido un deterioro por importe de 109.068,26 euros.

En el ejercicio 2021 se vendieron las parcelas P-6.5, P-6.4 y P-6.9 de la zona AD3 P.C., con un valor de coste de 457.950,42 euros a las sociedades Cecrisa Rentals, S.L. y Eco Computer, S.L. y las parcelas I-5 e I-6 de la zona APRE-3, con un valor de coste de 469.746,75 euros a la sociedad Mibalfe, S.L., dando de baja en todas ellas el deterioro acumulado existente.

Por otro lado, durante el ejercicio 2021 se aumentaron los deterioros de las parcelas en existencias de las zonas APRE3 y AD-3, variación soportada por valoraciones realizadas por tasadores independientes.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha capitalizado gastos financieros en existencias por importe de 41.985,95 euros (9.720,12 euros en 2021).

El epígrafe “Promociones terminadas” está compuesto por la promoción “AD-3 UE-1”, por la promoción “APR E-2”, finalizada en el ejercicio 2007, y por la promoción “APR E-3”, terminada en 2010.

El desglose del epígrafe “Promociones en curso”, atendiendo a las distintas unidades de actuación que está desarrollando la Sociedad, así como su evolución durante los ejercicios 2022 y 2021, se presenta a continuación:

(Euros)	2022		
	Saldos al 31/12/2021	Altas	Saldos al 31/12/2022
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	16.232,22	-	16.232,22
Otros gastos obra en curso	<u>3.360.504,17</u>	<u>100.697,31</u>	<u>3.461.201,48</u>
<i>Promoción en curso AD-3 Terciario</i>	3.376.736,39	100.697,31	3.477.433,70
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	109,88	-	109,88
Otros gastos obra en curso	<u>150.334,09</u>	<u>4.803,96</u>	<u>155.138,05</u>
<i>Promoción en curso AD-4 Residencial y Comercial</i>	150.443,97	4.803,96	155.247,93
Trabajos previos "Baterías"	5.015.604,70	2.088.227,17	7.103.831,87
Medioambiente	120.339,41	-	120.339,41
Medioambiente "Baterías"	422.379,44	43.177,62	465.557,06
Otros gastos "Demol.Baterías"	659.145,74	449.935,62	1.109.081,36
Demoliciones "Baterías"	3.845,00	1.514.786,32	1.518.631,32
Urbanización	5.789,00	10.992,50	16.781,50
Otros gastos obra en curso	<u>3.302.213,51</u>	<u>119.214,07</u>	<u>3.421.427,58</u>
<i>Promoción en curso AD-5 / APR C-1, 2, 3</i>	9.529.316,80	4.226.333,30	13.755.650,10
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	148.424,94	-	148.424,94
Medioambiente	49.981,77	-	49.981,77
Urbanización	2.521.075,97	-	2.521.075,97
Otros gastos obra en curso	<u>318.192,18</u>	<u>9.590,23</u>	<u>327.782,41</u>
Deterioro obra en curso	-	(2.483.516,24)	(2.483.516,24)
<i>Promoción en curso Nuevo AD-6 API Modif.Puntual E-2 PE-7</i>	3.037.674,86	(2.473.926,01)	563.748,85
Dirección de obras	<u>85.333,60</u>	-	<u>85.333,60</u>
<i>Promoción en curso Centro de Empresas</i>	85.333,60	-	85.333,60
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO</b>	<b><u>16.179.505,62</u></b>	<b><u>1.857.908,56</u></b>	<b><u>18.037.414,18</u></b>

(Euros)	2021		
	Saldos al 31/12/2020	Altas	Saldos al 31/12/2021
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	16.232,22	-	16.232,22
Otros gastos obra en curso	3.269.835,00	90.669,17	3.360.504,17
<i>Promoción en curso AD-3 Terciario</i>	3.286.067,22	90.669,17	3.376.736,39
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	109,88	-	109,88
Otros gastos obra en curso	146.016,51	4.317,58	150.334,09
<i>Promoción en curso AD-4 Residencial y Comercial</i>	146.126,39	4.317,58	150.443,97
Trabajos previos "Baterías"	2.580.950,82	2.434.653,88	5.015.604,70
Medioambiente	120.339,41	-	120.339,41
Medioambiente "Baterías"	313.731,20	108.648,24	422.379,44
Otros gastos "Demol.Baterías"	659.442,75	(297,01)	659.145,74
Demoliciones "Baterías"	3.845,00	-	3.845,00
Urbanización	5.725,00	64,00	5.789,00
Otros gastos obra en curso	3.066.651,42	235.562,09	3.302.213,51
<i>Promoción en curso AD-5 / APR C-1, 2, 3</i>	6.750.685,60	2.778.631,20	9.529.316,80
Honorarios profesionales, demoliciones y otras obras	148.424,94	-	148.424,94
Medioambiente	49.981,77	-	49.981,77
Urbanización	2.521.075,97	-	2.521.075,97
Otros gastos obra en curso	309.557,01	8.635,17	318.192,18
<i>Promoción en curso Nuevo AD-6 API Modif.Puntual E-2 PE-7</i>	3.029.039,69	8.635,17	3.037.674,86
Dirección de obras	85.333,60	-	85.333,60
<i>Promoción en curso Centro de Empresas</i>	85.333,60	-	85.333,60
<b>TOTAL PROMOCIONES EN CURSO</b>	<b>13.297.252,50</b>	<b>2.882.253,12</b>	<b>16.179.505,62</b>

**10. PATRIMONIO NETO****10.1 Fondos propios**

El capital social está compuesto por 587.579 participaciones sociales ordinarias y nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, numeradas correlativamente a partir de la unidad y con un valor nominal de 30,05 euros por participación.

La Sociedad está íntegramente participada por SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. cumpliendo con todos los requisitos establecidos en la legislación vigente en relación con la unipersonalidad.

La Sociedad no tiene opciones ni contratos sobre sus propias participaciones.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha recibido ni subvenciones ni legados de su Socio Único.

La Sociedad tiene las siguientes reservas:

(Euros)	<u>Saldo al 31/12/22</u>	<u>Saldo al 31/12/21</u>
Reserva Legal	2.408.228,39	2.408.228,39
Reservas Voluntarias	15.845.171,96	16.432.087,28
Reserva por Redenominación al Euro	355,61	355,61
<b>Total</b>	<b><u>18.253.755,96</u></b>	<b><u>18.840.671,28</u></b>

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

- a) Reserva legal: la reserva legal ha sido dotada de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, que establece que la Sociedad debe dotar un 10% del beneficio para reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida ni usada para compensar pérdidas. Si fuese necesario su uso por no existir otras reservas disponibles suficientes, deben ser repuestas con beneficios futuros.
- b) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de estas reservas.
- c) Reserva por redenominación al Euros: diferencias originadas como consecuencia de la conversión a euros de la cifra de capital, de acuerdo con el contenido de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción al Euro. Esta reserva no es de libre disponibilidad.

**10.2 Subvenciones, donaciones y legados**

Con fecha 15 de febrero de 2001, la Comisión Europea, dentro del marco de los Fondos Europeos para el Desarrollo Regional para el período 2000/2006 (FEDER), aprobó el programa operativo de Asturias, en el que se incluye el proyecto que está siendo desarrollado por la Sociedad. El importe de la subvención concedida alcanzó los 27.319.999,99 euros para el período comprendido entre los años 2000 al 2006. Asimismo, en el mes de febrero de 2005, se notificó a la Sociedad la Decisión C (2004) 5065, de 13 de diciembre de 2004, de la Comisión Europea, por la que se concedía una ayuda adicional del FEDER para el Proyecto Parque Empresarial Principado de Asturias, por importe de 1.204.273,00 euros con cargo a la Reserva de Eficacia del Programa Operativo de Asturias 2000/2006.

El plazo para la justificación de la inversión finalizó el 31 de diciembre de 2008. La Sociedad procedió a ajustar en dicha fecha la subvención a cobrar a 26.363.871,25 euros, importe correspondiente a las certificaciones de gastos admitidas hasta 31 de diciembre de 2008. No obstante, se amplió el plazo para la presentación de certificaciones de gastos hasta 30 de junio de 2009, llegando a certificar la Sociedad el importe correspondiente a las liquidaciones finales de obra (en concreto, 219.968,67 euros); sin embargo, al no estar aún cerrados los programas operativos en el Ministerio de Hacienda y no estar aprobada, por tanto, la ayuda definitiva, se ha mantenido en la contabilidad el importe de subvención reconocido a 31 de diciembre de 2008.

Como consecuencia del cierre de los Programas Operativos de los Fondos FEDER para el período 2000/2006, la Sociedad recibió en el ejercicio 2013 comunicación de la Dirección General del FEDER con la ayuda definitiva asignada a Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L. por un importe de 24.761.484,00 euros. Por tanto, la Sociedad procedió a ajustar la subvención reconocida al importe efectivamente cobrado (24.761.484,00 euros) y a cancelar el saldo deudor que mantenía con la Hacienda Pública.

Los movimientos habidos en este epígrafe del Balance Abreviado adjunto durante los ejercicios 2022 y 2021, han sido los siguientes:

(Euros)	Saldos al 31/12/2021	Imputación a resultados	Efecto impositivo	Saldos al 31/12/2022
Subvención AD-3 UE-1	55.095,76	50.401,35	(12.600,31)	92.896,80
Subvención AD5	777.822,22	-	-	777.822,22
Subvención AD6	199.070,97	(213.779,28)	53.444,82	38.736,51
Subvención APRE-2	96.794,92	(9.192,55)	2.298,14	89.900,51
Subvención APRE-3	45.071,21	-	-	45.071,21
	<b>1.173.855,08</b>	<b>(172.570,48)</b>	<b>43.142,65</b>	<b>1.044.427,25</b>

(Euros)	Saldos al 31/12/2020	Imputación a resultados	Efecto impositivo	Saldos al 31/12/2021
Subvención AD-3 UE-1	245.098,45	(253.336,98)	63.334,29	55.095,76
Subvención AD5	777.822,22	-	-	777.822,22
Subvención AD6	199.070,97	-	-	199.070,97
Subvención APRE-2	97.420,72	(834,40)	208,60	96.794,92
Subvención APRE-3	52.637,64	(10.088,57)	2.522,14	45.071,21
	<b>1.372.050,00</b>	<b>(264.259,95)</b>	<b>66.065,03</b>	<b>1.173.855,08</b>

En 2022, la subvención imputada a resultados ha correspondido a la aplicación, en función del coste amortizado del ejercicio, de los edificios A y B (parcela P-7.1 AD-3) y de la P-1 APRE-2 en alquiler y a los deterioros de valor sufridos por la parcela P-6 de la zona APRE-2 y las fincas 6 y 7 de la zona AD6.

En 2021, la subvención imputada a resultados correspondió a la aplicación, en función del coste amortizado del ejercicio, de los edificios A y B (parcela P-7.1 AD-3) y de la P-1 APRE-2 en alquiler y a la venta de las parcelas P-6.4, P-6.5, P-6.9 del AD-3 e I-5, I-6 del APRE-3, y al deterioro de valor sufrido por las parcelas de la zona APRE-3 y de la P-13 y P-14.2 del AD-3.

## 11. SITUACIÓN FISCAL

### 11.1 Impuesto sobre beneficios

A efectos de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad forma parte del Grupo Consolidado Fiscal nº9/86, formado por la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (S.E.P.I.) y las sociedades residentes en territorio español en las que posee una participación directa o indirecta superior al 75% y la mayoría de los derechos de voto, conforme a lo dispuesto en el art. 58 LIS.

La aplicación del régimen de tributación consolidada supone para las sociedades del Grupo, de una parte, la imposibilidad de conservar individualmente los créditos fiscales generados en el ejercicio, al integrarse estos en la entidad dominante (Sociedad Estatal de Participaciones Industriales) y, de otra, el derecho a obtener una compensación por los créditos fiscales incorporados a la consolidación. Esta compensación para el ejercicio 2022 asciende a 588.757,07 euros (171.236,02 euros en el ejercicio 2021) y será abonada por SEPI una vez presentada la Declaración Consolidada del Impuesto sobre Sociedades (Nota 8.1 y 14).

La conciliación entre el saldo de ingresos y gastos del ejercicio 2022 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>		<b>(1.768.639,48)</b>	-	-	<b>(1.768.639,48)</b>
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Saldo</b>
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	-	<b>(589.546,49)</b>	-	-	<b>(589.546,49)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	-	-	-	-	-
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>24.355,08</b>	<b>(21.197,40)</b>	-	-	<b>3.157,68</b>
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	<i>24.355,08</i>	<i>(21.197,40)</i>	-	-	<i>3.157,68</i>
- Subvenciones	-	-	-	-	-
- Gastos amortización no deducibles (25%)	-	(21.197,40)	-	-	(21.197,40)
- Libertad de amortización	24.355,08	-	-	-	24.355,08
<i>Con origen en el ejercicio</i>	-	-	-	-	-
<b>Base Imponible homogeneizada</b>					<b>(2.355.028,29)</b>
Compensación de bases imponibles negativas					-
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>					<b>(2.355.028,29)</b>
Tipo de gravamen					25%
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI (Nota 14.a)</b>					<b>(588.757,07)</b>
Pagos y retenciones a cuenta					-
Variación impuestos diferidos					(789,42)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre beneficios</b>					<b>(589.546,49)</b>

Las diferencias temporarias indicadas como "Libertad de amortización" (D.A. 11ª L.I.S.- derogada por la disposición derogatoria única del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, si bien el régimen transitorio se regula en la Disposición Transitoria Trigésimo Séptima de la LIS) se corresponden con la amortización acelerada de las inversiones realizadas durante el ejercicio 2011 en los edificios clasificados como Inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Entre las diferencias temporarias deducibles encontramos la relativa a ejercicios anteriores e indicadas como "Gastos de amortización no deducibles", que se corresponden con el 30% de los gastos de amortización del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que no resultaron deducibles durante los ejercicios 2013 y 2014, en aplicación del art.7 de la Ley 16/2012.

La Sociedad ha generado una deducción por importe de 1.059,87 euros en la cuota íntegra correspondiente al 5 por ciento de las cantidades integradas en la base imponible de este período impositivo derivadas de las amortizaciones no deducidas en los periodos impositivos 2013 y 2014 (Deducción por reversión de medidas temporales, regulada en Disposición Transitoria Trigésima Séptima de la LIS). Sin embargo, no se aplica en este ejercicio dado que no resulta cuota a pagar.

En relación con la gestión del parking del Centro Cultural Internacional Oscar Niemeyer, durante el ejercicio 2022 las partes han firmado dos convenios de colaboración de seis meses de duración cada uno, de los regulados en el artículo 25 de la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, en virtud de los cuales la sociedad autoriza el uso a título gratuito de la finca, y en consecuencia, el gasto contabilizado (96.737,32 euros) se ha considerado fiscalmente deducible.

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2022 un saldo de bases imponibles negativas pendientes de compensar de ejercicios pasados que asciende a 5.022.532,09 euros, según el siguiente detalle:

**BASES IMPONIBLES NEGATIVAS A COMPENSAR**  
(Aportadas el Grupo Fiscal SEPI)

Datos en Euros

Ejercicio de Origen:	Base generada	Base aplicada en ejercicios anteriores	Base aplicada en el ejercicio 2022	Base pendiente de compensar
2012	2.732.791,01	966.221,32	-	1.766.569,69
2015	215.990,05	-	-	215.990,05
2021	684.944,06	-	-	684.944,06
2022	2.355.028,29	-	-	2.355.028,29
	<b>5.988.753,41</b>	<b>966.221,32</b>	<b>-</b>	<b>5.022.532,09</b>

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio 2021 y la base imponible del impuesto sobre sociedades fue la siguiente:

(Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio</b>		<b>(586.915,32)</b>	-	-	<b>(586.915,32)</b>
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Saldo</b>
<b>Impuesto sobre sociedades</b>	-	<b>(194.861,39)</b>	-	-	<b>(194.861,39)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>2.331,16</b>	-	-	-	<b>2.331,16</b>
- Recargos IBI	2.331,16	-	-	-	2.331,16
<b>Diferencias temporarias</b>	<b>198.355,08</b>	<b>(103.853,59)</b>	-	-	<b>94.501,49</b>
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>	<i>24.355,08</i>	<i>(103.853,59)</i>	-	-	<i>(79.498,51)</i>
- Subvenciones	-	-	-	-	-
- Provisión fin de obra	-	(82.656,19)	-	-	(82.656,19)
- Gastos amortización no deducibles (25%)	-	(21.197,40)	-	-	(21.197,40)
- Libertad de amortización	24.355,08	-	-	-	24.355,08
<i>Con origen en el ejercicio</i>	<i>174.000,00</i>	-	-	-	<i>174.000,00</i>
- Deterioro inversiones inmobiliarias	174.000,00	-	-	-	174.000,00
<b>Base Imponible homogeneizada</b>					<b>(684.944,06)</b>
Compensación de bases imponibles negativas					-
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>					<b>(684.944,06)</b>
Tipo de gravamen					25%
<b>(Crédito)/Deuda por efecto impositivo con SEPI (Nota 14.a)</b>					<b>(171.236,02)</b>
Pagos y retenciones a cuenta					-
Variación impuestos diferidos					(23.625,37)
<b>Gasto/(Ingreso) por Impuesto sobre beneficios</b>					<b>(194.861,39)</b>

Las diferencias temporarias indicadas como “Libertad de amortización” (D.A. 11ª L.I.S.- derogada por la disposición derogatoria única del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, si bien el régimen transitorio se regula en la Disposición Transitoria Trigésimo Séptima de la LIS) se correspondieron con la amortización acelerada de las inversiones realizadas durante el ejercicio 2011 en los edificios clasificados como Inversiones inmobiliarias (Nota 7).

Entre las diferencias temporarias deducibles encontramos la relativa a ejercicios anteriores e indicadas como “Gastos de amortización no deducibles”, que se correspondieron con el 30% de los gastos de amortización del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias, que no resultaron deducibles –durante los ejercicios 2013 y 2014 en aplicación del art.7 de la Ley 16/2012.

La otra diferencia temporaria deducible incluida se produjo por la recuperación de activos por impuesto diferido de la provisión contable por fin de obra en las zonas APRE3.

Por otro lado, la diferencia temporaria originada en el ejercicio fue debida a la dotación de un deterioro en Inversiones Inmobiliarias, no considerado deducible.

La Sociedad en el ejercicio 2021 generó una deducción por importe de 1.059,87 euros en la cuota íntegra correspondiente al 5 por ciento de las cantidades integradas en la base imponible de este período impositivo derivadas de las amortizaciones no deducidas en los periodos impositivos 2013 y 2014 (Deducción por reversión de medidas temporales, regulada en Disposición Transitoria Trigésimo Séptima de la LIS). Sin embargo, no se aplica en 2021 dado que las de las liquidaciones del Impuesto sobre Sociedades no ha resultado cuota a pagar.



En relación con la gestión del parking del Centro Cultural Internacional Oscar Niemeyer, durante el ejercicio 2021 las partes firmaron dos convenios de colaboración de seis meses de duración cada uno, de los regulados en el artículo 25 de la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, en virtud de los cuales la sociedad autoriza el uso a título gratuito de la finca, y en consecuencia, el gasto contabilizado (139.682,81 euros) se consideró fiscalmente deducible.

El epígrafe “Activos por impuesto diferido” del Balance Abreviado adjunto recoge en su totalidad activos por diferencias temporarias deducibles generadas por los siguientes conceptos:

(Euros)	2022			
	Saldos a 31/12/21	Aumento	Disminución	Saldos a 31/12/22
Provisión por finalización de obra AD3-PC	87.417,45	-	-	87.417,45
Provisión por finalización de obra APRE-2	91.841,88	-	-	91.841,88
Provisión por finalización de obra APRE-3	39.138,61	-	-	39.138,61
Gastos amortización no deducibles (25%)	15.897,97	-	(5.299,35)	10.598,62
Limitación deducibilidad deterioro I.Inmobiliarias	103.097,88	-	-	103.097,88
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>337.393,79</b>	<b>-</b>	<b>(5.299,35)</b>	<b>332.094,44</b>

(Euros)	2021			
	Saldos a 31/12/20	Aumento	Disminución	Saldos a 31/12/21
Provisión por finalización de obra AD3-PC	104.457,84	-	(17.040,39)	87.417,45
Provisión por finalización de obra APRE-2	91.841,88	-	-	91.841,88
Provisión por finalización de obra APRE-3	42.762,27	-	(3.623,66)	39.138,61
Gastos amortización no deducibles (25%)	21.197,32	-	(5.299,35)	15.897,97
Limitación deducibilidad deterioro I.Inmobiliarias	59.597,88	43.500,00	-	103.097,88
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>319.857,19</b>	<b>43.500,00</b>	<b>(25.963,40)</b>	<b>337.393,79</b>

Por su parte, los “Pasivos por impuesto diferido” recogen en su totalidad pasivos por diferencias temporarias relacionadas con los siguientes conceptos:

(Euros)	2022			
	Saldos a 31/12/21	Aumento	Disminución	Saldos a 31/12/22
Subvención AD-3	18.364,96	13.118,39	(518,08)	30.965,27
Subvención APR E-3	15.023,74	-	-	15.023,74
Subvención AD5	259.274,07	-	-	259.274,07
Subvención AD6	66.356,99	-	(53.444,82)	12.912,17
Subvención APR E-2	32.264,98	-	(2.298,14)	29.966,84
Libertad amortización fiscal de edificios	237.235,13	-	(6.088,77)	231.146,36
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>628.519,87</b>	<b>13.118,39</b>	<b>(62.349,81)</b>	<b>579.288,45</b>

(Euros)	2021		
	Saldos a 31/12/20	Disminución	Saldos a 31/12/21
Subvención AD-3	81.699,25	(63.334,29)	18.364,96
Subvención APR E-3	17.545,88	(2.522,14)	15.023,74
Subvención AD5	259.274,07	-	259.274,07
Subvención AD6	66.356,99	-	66.356,99
Subvención APR E-2	32.473,58	(208,60)	32.264,98
Libertad amortización fiscal de edificios	243.323,90	(6.088,77)	237.235,13
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>700.673,67</b>	<b>(72.153,80)</b>	<b>628.519,87</b>

## 11.2 Otros saldos con Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las Administraciones Públicas es el siguiente:

(Euros)	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2021
Hacienda Pública, deudora por IVA	130.405,40	-
Hacienda Pública, IVA soportado diferido	126.769,44	284,36
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	<b>257.174,84</b>	<b>284,36</b>
Hacienda Pública, acreedora por retenciones	(5.426,43)	(5.144,79)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(2.387,18)	(2.542,90)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(3.118,86)
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	<b>(7.813,61)</b>	<b>(10.806,55)</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios por todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no esperan que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales abreviadas en su conjunto.

**12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

El detalle y el movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 de este epígrafe del Balance Abreviado, se muestra a continuación:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldos a 31/12/21</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>Saldos a 31/12/22</b>
Promoción AD-3 PC	81.399,06	-	-	<b>81.399,06</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81.399,06</b>	-	-	<b>81.399,06</b>

Se trata del saldo residual para gastos imprevistos de la provisión por terminación de obra de la promoción terminada AD-3 P.C.



**13. INGRESOS Y GASTOS****a) Importe neto de la cifra de negocios**

En este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada se recoge el ingreso resultante de las ventas de parcelas realizadas (Nota 9) y el importe de los ingresos por arrendamiento que ha obtenido la Sociedad (Nota 7) en los ejercicios 2022 y 2021.

	2022	2021
<b>Importe neto de la cifra de negocios inmobiliarios</b>		
Ventas de inmuebles y mercaderías	-	737.379,50
Venta de subproductos, residuos y otros	649.078,77	195.417,60
Arrendamientos	1.381.056,81	1.372.419,61
	<b>2.030.135,58</b>	<b>2.305.216,71</b>

**b) Aprovisionamientos**

El detalle de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	2022	2021
<b>Trabajos realizados por otras empresas</b>	<b>(4.833.846,47)</b>	<b>(2.978.444,97)</b>
Demolición	(2.163.865,09)	(2.576.213,25)
Medio Ambiente	(43.177,62)	(108.648,24)
Urbanización	(10.992,50)	(64,00)
Otros gastos de obra en curso	(2.615.811,26)	(293.519,48)
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>(4.833.846,47)</b>	<b>(2.978.444,97)</b>

**c) Variación de existencias de productos terminados y en curso**

El importe recogido en este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta presenta el siguiente detalle:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Variación de existencias de productos en curso</b>	<b>4.299.438,85</b>	<b>2.872.533,00</b>
Demolición	1.964.721,94	-
Trabajos previos	2.088.227,17	2.434.653,88
Medio ambiente	43.177,62	108.648,24
Urbanización	10.992,50	64,00
Otros gastos de obra en curso	192.319,62	329.166,88
<b>Variación de existencias de productos terminados</b>	<b>-</b>	<b>(927.697,17)</b>
Promoción terminada AD-3	-	(457.950,42)
Promoción terminada APRE-3	-	(469.746,75)
<b>Variación deterioro de existencias</b>	<b>(2.592.584,50)</b>	<b>(660.404,32)</b>
Pérdidas por deterioro de promoción AD-6	(2.483.516,24)	0,00
Pérdidas por deterioro de promoción APRE2	(109.068,26)	(660.404,32)
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>1.706.854,35</b>	<b>1.284.431,51</b>

**d) Trabajos realizados por la empresa para su activo**

En este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada se registra la activación de gastos generales de algunas parcelas registradas como Inversiones inmobiliarias, pero sobre las cuales se siguen imputando costes de ejecución dado que están en promociones en curso. La activación de costes indirectos imputables a la porción de terreno de las Baterías de Cok del AD-5, que ha quedado en alquiler a Deganta Aguas, ha ascendido a 10.253,90 euros (9.232,76 euros en 2021).

**e) Gastos de personal**

El desglose de los gastos de personal contabilizados es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados	94.002,40	89.923,51
Seguridad social a cargo de la empresa	24.870,47	22.705,13
Otros gastos sociales	3.754,16	2.463,33
<b>TOTAL</b>	<b>122.627,03</b>	<b>115.091,97</b>

**f) Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe se detalla a continuación:

(Euros)	2022	2021
<b>Servicios exteriores</b>	<b>644.408,68</b>	<b>793.832,01</b>
Arrendamientos y cánones	1.209,60	1.310,40
Reparaciones y conservación	2.500,96	33.195,00
Servicios de profesionales independientes	314.090,67	343.538,58
Primas de seguros	10.814,13	10.891,26
Servicios bancarios y similares	446,47	441,53
Publicidad y propaganda	-	79.000,00
Suministros	51.159,50	46.919,52
Otros servicios	264.187,35	278.535,72
<b>Tributos</b>	<b>277.059,34</b>	<b>345.511,16</b>
<b>TOTAL</b>	<b>921.468,02</b>	<b>1.139.343,17</b>

Dentro de la partida de Servicios profesionales independientes se registran para los ejercicios 2022 y 2021 los servicios por administración y asistencia técnica facturados a la Sociedad por SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. por importe de 292.155,99 y 314.985,42 euros, respectivamente (Nota 14.b).

Otros conceptos importantes en el ejercicio 2022: en el epígrafe "Otros servicios" son el mantenimiento y la limpieza de los edificios en Avilés. Asimismo, en el presente ejercicio la Sociedad ha contabilizado gastos de mantenimiento en la apertura del parking del centro Niemeyer en las cesiones por importe de 96.737,32 euros (139.127,23 en el ejercicio 2021).

**g) Gastos e ingresos financieros**

El detalle de los gastos e ingresos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos financieros de terceros	-	1.114,15
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>-</b>	<b>1.114,15</b>
Gastos financieros con empresas del grupo (Nota 14)	(85.183,09)	(19.147,93)
Gastos financieros con terceros	(745,24)	(748,90)
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>(85.928,33)</b>	<b>(19.896,83)</b>

**h) Otros resultados**

El detalle de los gastos e ingresos excepcionales es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos excepcionales	-	5.028,00
Gastos excepcionales	-	(2.331,16)
	-	<b>2.696,84</b>

**14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****a) Saldos con entidades vinculadas**

(Euros)	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>588.757,07</b>	<b>171.236,02</b>
SEPI deudor pago a cuenta Impuesto Sociedades (Notas 8.1 y 11.1)	588.757,07	171.236,02
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>2.535,13</b>	<b>389,85</b>
Cuenta corriente con SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	2.535,13	389,85
<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo (Nota 8.2)</b>	<b>(12.707.358,34)</b>	<b>(9.525.175,25)</b>
Préstamo de Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI)	(12.707.358,34)	(9.525.175,25)
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 8.2 y 8.3)</b>	<b>486.384,10</b>	<b>(504.793,56)</b>
SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	292.165,01	(314.995,01)
Empresa Gestión de Residuos Industriales, S.A., S.M.E., M.P.	3.648,04	-
Empresa de Transformación Agraria, S.A. (Tragsa)	190.571,05	(189.798,55)
<b>TOTAL</b>	<b>(11.629.682,04)</b>	<b>(9.858.342,94)</b>

El saldo del préstamo recibido de Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI) tiene vencimiento el 11 de enero de 2023 e incluye 7.296,45 euros de intereses devengados pendientes de pago (422,74 euros en 2021).

Dichos préstamos devengan intereses en función del tipo variable Euribor a 10 días.

**b) Transacciones con entidades vinculadas**

(Euros)	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Servicios recibidos (Nota 13.f)</b>	<b>(486.375,08)</b>	<b>(1.561.980,68)</b>
SEPI, Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E.	(292.155,99)	(314.985,42)
Empresa Gestión Residuos Industriales, S.A., S.M.E., M.P.	(3.648,04)	(103.533,99)
Empresa de Transformación Agraria, S.A.	(190.571,05)	(1.143.461,27)
<b>Intereses por deudas (Nota 13.g)</b>	<b>(85.183,09)</b>	<b>(19.147,93)</b>
Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI)	(85.183,09)	(19.147,93)

**c) Consejo de Administración y personal de alta dirección**

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los Administradores no han devengado remuneraciones por el desempeño de sus funciones. Adicionalmente, durante 2022 y 2021 no se han concedido anticipos, créditos ni otros beneficios sociales a los Administradores.

Por otra parte, no existe personal de alta dirección distinto de los Administradores.



**d) Conflicto de intereses**

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

A continuación se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada administrador relativa a:

- La participación directa o indirecta, personalmente o a través de las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 del texto legal citado anteriormente, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.
- Los cargos y funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.
- La dedicación por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de esta sociedad.

Don José Luis García Robles es Director financiero de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E., Administrador Mancomunado de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E., y de Ibar-Zaharra, S.A., Vocal del Consejo de Administración de Espacios Económicos Empresariales, S.L., de Avilés Isla de la Innovación, S.A. y de Vipar Parque Empresarial, S.L., S.M.E., Vocal y Vicepresidente del Consejo de Parque Empresarial de Cantabria, S.L. y Presidente del Consejo Rector de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Área Industrial y de Servicios de los Excelentísimos Ayuntamientos de "Abanto y Ciérvana" y "Ortuella" y de la Entidad de Conservación La Loba (APRE-3).

Doña Cristina Salazar Ramírez es Directora de negocios de la actividad inmobiliaria de SEPI Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E., Consejera de Avilés Isla de la Innovación, S.A., Administradora Mancomunada de A.I. Abra Industrial, S.A., S.M.E. y Consejera de Espacios Económicos Empresariales, S.L.

## 15. OTRA INFORMACIÓN

### 15.1 Información sobre medio ambiente

#### BATERÍAS DE COK

En enero de 2022 se firmó el acta de inicio de los trabajos de proyecto, obra de demolición de las Baterías de Cok y enajenación de materiales de valor positivo adjudicados a la UTE formada por AFESA y ERRI BERRI, comenzando también la dirección facultativa y seguimiento ambiental adjudicada a APPLUS NORCONTROL. Comenzó así la Fase 0 de enajenación de materiales a retirar a la firma del contrato y en junio de 2022 comenzó la Fase 1 de actuaciones urgentes y medidas para evitar la contaminación.

La Fase 0 finalizó el 1 de julio, previendo finalizar la Fase 1 en febrero de 2023. La fecha prevista para la finalización de la Fase 2 es final de octubre (datos disponibles a fecha de hoy).

El material retirado ha sido gestionado como residuo, material valorizable o material apto para segundo uso según el caso. Los residuos enviados a gestor autorizado hasta octubre-22 se listan en la tabla siguiente (en Tm):

TABLA DE REGISTRO MENSUAL								
CODIGO	MES/DESCRIPCIÓN	may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	ACUMULADO
		1	2	3	4	5	6*	
170201	MADERA	53,98	23,70	18,08	0,00	0,00	2,62	98,38
200101	PAPEL Y CARTÓN	3,14	0,00	9,76	0,00	0,00	1,44	14,34
170203	PLÁSTICO	6,62	3,40	6,69	2,52	1,68	0,00	21,01
200301	RSU (RESIDUO INDUSTRIAL)	20,12	13,48	14,98	7,40	2,38	0,00	58,36
170604	MATERIALES DE AISLAMIENTO	0,00	0,00	0,00	5,48	0,00	0,00	5,48
020103	RESTOS VEGETALES	0,00	0,00	0,00	15,88	0,44	0,00	16,32
020103	RESTOS PODAS	0,00	0,00	0,00	0,44	0,00	0,00	0,44
170202	VIDRIO	0,00	0,00	0,00	4,22	0,00	0,00	4,22
170203	GOMA CAUCHO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,22	9,22
NA	BANDAS CAUCHO	32,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32,86
NA	TRAVESAS	275,02	407,86	11,60	0,00	0,00	0,00	694,48
NA	MATERIALES CARBONOSOS	1.296,90	962,92	1.441,06	972,48	0,00	0,00	4.673,36
*****2)	BATERÍAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
170405	CHATARRA FÉRICA	1.395,34	719,84	393,67	422,12	158,8*	506,04	3.436,01
170411	CHATARRA COBRE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NA	MOTORES	0,00	9,22	0,00	1,52	0,00	0,00	10,74
NA	VARIADORES	0,00	0,00	0,00	1,42	0,00	0,00	1,42
NA	LADRILLO REFRACTARIO	0,00	30,84	0,00	0,00	0,00	0,00	30,84
NA	VARIOS	0,00	39,72	0,00	0,00	0,00	0,00	39,72
100118	AGUAS CON BENZOL	0,00	0,00	0,00	46,30	0,00	70,88	117,18
050103	LODOS FONDO DE TANQUE	0,00	0,00	0,00	0,00	48,18*	164,90	164,90
050103	LODOS FONDO DE TANQUE (GRAVA A QUIITRAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193,14	193,14
130703	LODOS DE BENZOL	0,00	0,00	0,00	0,00	16,78	24,90	41,28
161001	AGUAS AMONIACALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,16	23,16
120301	AGUAS DE LIMPIEZAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268,58	268,58
150202	MANGOTES CONTAMINADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,16	8,16
150202	ABSORBENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,52	1,52
150202	TRAPOS COTONES ROPA PROTECTORA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	1,10
150110	ENVASES PLÁSTICOS CONTAMINADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,38	0,00	0,38
150110	ENVASES METÁLICOS CONTAMINADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00	0,20
TOTAL		3.083,98	2.210,98	1.895,84	1.479,88	21,86	1.274,26	9.966,80
TOTAL:								9.147,20

(2) Código LER pendiente de ensayo o verificación

\*Pendiente de DI Recepción Gestor

La Fase 2 de demolición del resto de elementos y edificaciones fue aprobada por la Consejería de Medio Ambiente en diciembre de 2022 y se encuentra pendiente de licencia municipal para comenzar. Esta Fase 2 tiene un plazo previsto de ejecución de 13 meses.

En marzo de 2022 la Consejería de Medio Ambiente resolvió y publicó la modificación de la titularidad de la Autorización Ambiental Integrada de las Baterías de Cok, antes de Arcelor Mittal, a favor de PEPA con un nuevo condicionado. Este cambio de titularidad ha implicado una serie de obligaciones para PEPA entre las que se encuentra la realización de un seguimiento ambiental mensual de las aguas superficiales, que realiza TRAGSA y una planificación del control de las aguas subterráneas que realiza EMGRISA, ambos respectivamente dentro de los encargos a los que se hace referencia a continuación.

En el ejercicio 2022 se continúa ejecutando el encargo realizado a EMGRISA para la "caracterización ambiental y proyecto de remediación del subsuelo de las Baterías de Cok y gasómetro en Avilés". Concretamente, la UTE ha realizado un nuevo muestreo de las aguas subterráneas en cumplimiento de las obligaciones impuestas en el Informe de Impacto Ambiental del proyecto de demolición que EMGRISA ha analizado para realizar un plan de seguimiento de la calidad de las aguas subterráneas de Fases 0 y 1 y ha servido de base, junto con los estudios anteriores de suelos y aguas realizados también por EMGRISA, para la elaboración de un análisis cuantitativo de riesgos (ACR) del futuro desarrollo que se ha presentado en noviembre de 2022 en la Consejería de Medio Ambiente en respuesta al requerimiento incluido en la Autorización Ambiental Integrada.

Respecto al otro encargo a EMGRISA del mes de marzo de 2020 ("asistencia técnica para la redacción y tramitación de los expedientes ambientales relacionados con el desmantelamiento de las Baterías de Cok y su futura urbanización") ha finalizado la tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental de la demolición de las Baterías de Cok mediante la emisión, en febrero de 2022, del Informe de Impacto Ambiental por parte del Principado de Asturias. En cuanto a la tramitación ambiental de la modificación del planeamiento, necesaria para el futuro desarrollo urbanístico, una vez finalizado el periodo de información pública y emitido el documento de Alcance por parte del órgano sustantivo se ha continuado con la segunda fase, el Estudio Ambiental Estratégico, que ya comenzó en 2021. Se presentó en mayo de 2022 para su aprobación por el Ayuntamiento de Avilés junto con el documento de modificación de planeamiento para su aprobación inicial que, tras varios requerimientos al documento urbanístico, fue finalmente sometido a información pública el día 15 de diciembre de 2022.

Junto a la tramitación de la modificación del plan general se ha redactado un convenio urbanístico que, entre otros aspectos, regula el acuerdo para la **cesión del Gasómetro Este** al Ayuntamiento de Avilés. Fue aprobado en diciembre de 2022 por el Ayuntamiento y se está a la espera de que finalice el periodo de información pública para su firma.

Para mantener en parada segura las Baterías de Cok, durante las obras de demolición, han continuado vigentes los contratos firmados desde que el 31 de diciembre de 2019 PEPA se hizo cargo del mantenimiento de las instalaciones, una vez finalizado el contrato de arrendamiento con Arcelor Mittal España (AME).

Estos son:

- el encargo a TRAGSA para la prestación del servicio de mantenimiento en parada de las Baterías de Cok de Avilés (Asturias).
- suministro de nitrógeno con la empresa NIPPON GASES, necesario para inertizar algunas conducciones que contienen residuos inflamables.
- seguimiento ambiental de todos estos trabajos dentro del contrato suscrito con NOVOTEC para la autoprotección y coordinación de actividades empresariales.

## ACUERDOS Y ALIANZAS POR LA SOSTENIBILIDAD Y BIODIVERSIDAD

En el marco del contrato con GBCe (Green Building Council España) para la certificación de inmuebles, asesoramiento, formación y plan de comunicación en sostenibilidad, en 2021 se realizó la Pre-certificación de sostenibilidad de los Edificios Gemelos, A y B, con el sistema de Certificación VERDE de GBCe. Esta certificación analiza una serie de criterios divididos en áreas centradas en distintos aspectos que incluyen las tres partes de la sostenibilidad (ambiental, social y económica), además de la calidad de la edificación.

En el caso de PEPA se ha continuado el asesoramiento para la futura certificación VERDE de los Edificios Gemelos y la preevaluación del plan del futuro parque empresarial que se va a desarrollar en el ámbito de las antiguas Baterías de Cok de Avilés.

En agosto de 2022 se ha firmado un **acuerdo con ECOACSA RESERVA DE LA BIODIVERSIDAD, S.L.** mediante el que PEPA se adhiere al proyecto **LIFE BooGI-BOP** de la Unión Europea. Es un proyecto financiado por el Programa LIFE y está promovido por siete socios europeos, entre ellos, los socios españoles son ECOACSA y la Universidad Politécnica de Madrid. Esta iniciativa **impulsa el diseño orientado a la mejora de la biodiversidad en entornos empresariales e industriales** (BOP, acrónimo de Biodiversity Oriented Premises). Fruto de este acuerdo se ha organizado con ECOACSA y la UPM una jornada-taller participativo junto con el Ayuntamiento de Avilés y el Principado de Asturias, con la colaboración de GBCe, que expuso la preevaluación en sostenibilidad del parque, y la participación de URBAN CASTILLA LA MANCHA que presentó el parque Plataforma Central Iberum como ejemplo de buenas prácticas. Ecoacsa presentó las conclusiones del análisis inicial del potencial del desarrollo de Baterías para la mejora de la biodiversidad y se propuso la creación de una infraestructura verde en Avilés con la colaboración de empresarios, entidades locales y administración autonómica. Esta jornada denominada «La sostenibilidad ambiental en polígonos industriales. La biodiversidad como uno de los pilares en el desarrollo en el ámbito las Baterías de Cok» tuvo lugar el día 19 de diciembre de 2022 en formato mixto, online y presencial, y fue grabada para su posterior difusión en la página web de ECOACSA (<https://ecoacsa.com/sepides-ecoacsa-y-la-upm-impulsan-alianzas-para-convertir-el-parque-de-baterias-de-cok-en-un-emplazamiento-industrial-orientado-a-la-mejora-de-la-biodiversidad/>)

## MANTENIMIENTO EDIFICIOS

En 2022 se ha contratado el servicio de un organismo de control autorizado para realizar la inspección periódica reglamentaria de eficiencia energética (RITE) de los edificios gemelos A y B en la Avda. de la Siderurgia, Parcela 7.1, 33417, de Avilés (Asturias) - Expediente: PEPA042022ST.

## OTROS

Por último, a solicitud de la Dirección de Marketing y Comunicación, para ultimar la venta de la parcela y el edificio, se ha realizado el que se ha denominado "INFORME PRELIMINAR DE SITUACIÓN DE LA PARCELA DEL EDIFICIO TELEFÓNICA EN PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, AVILÉS". En la Parcela no se han realizado actividades potencialmente contaminantes, sin embargo, es necesario, para ultimar la venta, conocer la situación de los suelos. El Informe Preliminar de Situación (IPS) se realizó bajo acreditación ENAC y concluyó que no existe superación de los niveles genéricos de referencia en las muestras de suelos para los límites establecidos para uso urbano, industrial y/o recreativo.

### 15.2 Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

- Periodo medio de pago a proveedores

	2022	2021
	Días	Días
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>	25	30

La Sociedad durante el ejercicio 2022 ha realizado pagos a empresas del grupo por importe de 1.506.179,50 euros (1.589.793,83 euros en 2021). Este hecho no ha supuesto que se desvirtúe el cálculo (el período medio de pago en 2022, sin tener en cuenta estas operaciones, fue de 23 días).

### 15.3 Información sobre el personal

El número de personas empleadas al final de los ejercicios 2022 y 2021, expresado por categorías, y sexos y el número medio de personas empleadas ha sido el siguiente:

Categoría	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
<b>2022</b>				
Personal Directivo	-	-	-	-
Personal Administrativo	-	1	1	1
Otros	1	-	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2021</b>				
Personal Directivo	-	-	-	-
Personal Administrativo	-	1	1	1
Otros	1	-	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### 15.4 Honorarios de auditores

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2022 por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. por los servicios de auditoría ascendieron a 5.912,80 euros (5.912,78 euros en 2021). Asimismo, no existen otros honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca PKF Attest Servicios Empresariales.

## 15.5 Avaluos y garantías

La Sociedad tiene garantías recibidas por importe de 2.455.109,17 euros (2.464.470,41 euros en 2021), los cuales son pertenecientes a las obligaciones derivadas de los contratos de ejecución de las obras que se están realizando en el Parque Empresarial. En el ejercicio se han cancelado avales por los trabajos de eliminación de humedades en los edificios de oficinas por importe de 1.807,64 euros, por el refuerzo de la valla perimetral en la zona de baterías por importe de 7.095 euros y por la licitación del mantenimiento integral de los edificios gemelos en Avilés por 10.458,60 euros.

La Sociedad tiene garantías otorgadas por una cuantía de 300.506,05 euros (300.506,05 euros en 2021), derivadas de la ejecución de las obras ante los diferentes organismos. Dichas garantías están otorgadas a través de las líneas de crédito de Sepi Desarrollo Empresarial, S.A., S.M.E. con el siguiente detalle:

### *Avaluos concedidos 2022*

Beneficiario / Acreedor	Banco / Avalista	Fecha concesión	Importe	Motivo
PRINCIPADO DE ASTURIAS	SANTANDER	12/12/2000	300.506,05	Obras de urbanización de Ensidesa
<b>TOTAL AVALES CONCEDIDOS A 31/12/2022</b>			<b>300.506,05</b>	

### *Avaluos concedidos 2021*

Beneficiario / Acreedor	Banco / Avalista	Fecha concesión	Importe	Motivo
PRINCIPADO DE ASTURIAS	SANTANDER	12/12/2000	300.506,05	Obras de urbanización de Ensidesa
<b>TOTAL AVALES CONCEDIDOS A 31/12/2021</b>			<b>300.506,05</b>	

## **16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Abreviadas, se ha producido los siguientes hechos relevantes:

El préstamo a corto plazo con la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (véase Nota 14) venció el 11 de enero de 2023 y ha sido renovado, sucesivamente por periodos similares de vencimiento (cada diez días) y con condiciones similares.

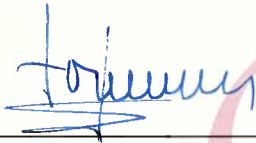


**PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., S.M.E.**

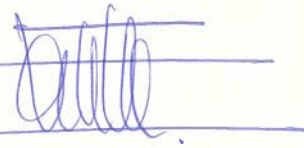
**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del Código de Comercio y los artículos 253, 254 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se formulan las presentes cuentas anuales abreviadas referidas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Comercio, los Administradores de la Sociedad firman las presentes cuentas anuales abreviadas, que están reflejadas en total, en 59 folios de papel común (incluyendo éste), en Madrid a 24 de febrero de 2023.



\_\_\_\_\_  
José Luis García Robles



\_\_\_\_\_  
Cristina Salazar Ramírez