EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA.

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

EJERCICIO 2025

CAPITAL AUDITORS
INTEGRA INTERNATIONAL
RED GLOBAL DE EMPRESAS DE AUDITORÍA Y CONSULTORÍA

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, el estado de flujos de efectivo abreviado y la memoria abreviada correspondiente 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 de la memoria) 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 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 en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales abreviadas.

El Consejo Administración es el responsable 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 entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el Consejo de Administración es responsable 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.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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 entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Consejo de Administración.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración, 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 el Consejo de Administración de la entidad 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 de al Consejo de Administración de la entidad, 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.

Capital Auditors and Consultants SL
Inscrita en el ROAC Nº S1886

Capital Auditors and Consultants, S.L.
B85296754 - R.O.A.C. S1886

Javier Sánchez Serrano.
Inscrito en el ROAC Nº 17.554
Madrid, 14 de abril de 2026

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª



000392152

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.025

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.

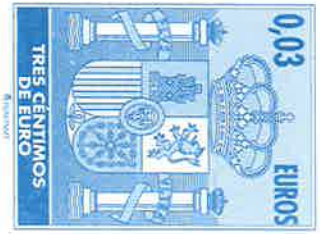
BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
TOTAL ACTIVO (A+B)		**6.941.522,36**	**7.052.984,87**
1 A) ACTIVO NO CORRIENTE		**5.945.727,61**	**6.080.771,78**
1.1 I. Inmovilizado intangible	**5**	**1.981,46**	**2.797,58**
1.1.5 5. Aplicaciones informáticas		1.981,46	2.797,58
1.2 II. Inmovilizado material	**6**	**59.935,81**	**60.330,31**
1.2.1 1. Terrenos y construcciones		55.980,77	57.771,53
1.2.2 2. Inst. técnicas, y otro inmovilizado material		3.955,04	2.558,78
1.3 III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**5.846.000,45**	**5.975.613,53**
1.3.2 2. Construcciones		5.846.000,45	5.975.613,53
1.5 V. Inversiones financieras a largo plazo		**37.809,89**	**42.030,36**
1.5.5 5. Otros activos financieros		37.809,89	42.030,36
1.6 VI. Activos por impuesto diferido	**15.1**	**0,00**	**0,00**
2 B) ACTIVO CORRIENTE		**995.794,75**	**972.213,09**
2.3 III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10**	**10.761,93**	**8.347,52**
2.3.1 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio		444,96	0,00
2.3.2 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	**17.2**	7.973,23	7.631,13
2.3.6 6. Otros créditos con las Adm. Públicas	**15.1**	2.343,74	716,39
2.5 V. Inversiones financieras a corto plazo		**301.014,33**	**501.014,33**
2.5.5 5. Otros activos financieros		301.014,33	501.014,33
2.6 VI. Periodificaciones a corto plazo		**3.516,93**	**3.232,62**
2.7 VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente		**680.501,56**	**459.618,62**
2.7.1 1. Tesorería		680.501,56	459.618,62

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**6.941.522,36**	**7.052.984,87**
1 A) PATRIMONIO NETO		**4.651.590,05**	**4.572.770,57**
1.1 A-1) Fondos propios	**12**	**3.865.326,01**	**3.765.398,77**
1.1.1 I. Capital		4.460.892,45	4.460.892,45
1.1.1.1 1. Capital escriturado		*4.460.892,45*	*4.460.892,45*
1.1.3 III. Reservas		187.921,71	180.869,10
1.1.3.1 1. Legal y estatutarias		*187.921,71*	*180.869,10*
1.1.5 V. Resultados de ejercicios anteriores		-883.415,39	-946.888,89
1.1.5.2 2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		*-883.415,39*	*-946.888,89*
1.1.7 VII. Resultado del ejercicio	**3**	99.927,24	70.526,11
1.3 A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**12**	**786.264,04**	**807.371,80**
2 B) PASIVO NO CORRIENTE		**2.074.876,69**	**2.272.891,68**
2.2 II. Deudas a largo plazo	**11**	**2.074.876,69**	**2.272.891,68**
2.2.2 2. Deudas con entidades de crédito		2.029.143,41	2.226.772,14
2.2.5 5. Otros pasivos financieros		45.733,28	46.119,54
3 C) PASIVO CORRIENTE		**215.055,62**	**207.322,62**
3.3 III. Deudas a corto plazo	**11**	**194.786,85**	**181.676,86**
3.3.2 2. Deudas con entidades de crédito		194.786,85	181.676,86
3.5 V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**13**	**20.268,77**	**25.645,76**
3.5.3 2. Proveedores		1.252,85	
3.5.3 3. Acreedores varios		4.277,64	9.613,46
3.5.6 6. Otras deudas con las Admin. públicas	**15.1**	14.738,28	16.032,30

CLASE 8.ª





00039215 3

TIMBRE DEL ESTADO



000392154

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2025

	Nota de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
1 A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.1 1. Importe neto de la cifra de negocios	16.1	**569.277,88**	**557.218,97**
1.1.1 a) Ventas			0,00
1.1.2 b) Prestación de servicios		569.277,88	557.218,97
1.2 2. Var. exist. de product. terminados y en curso	9	**0,00**	**0,00**
1.5 5. Otros ingresos de explotación		**189.520,24**	**186.676,34**
1.5.1 a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente		99.415,00	96.571,10
1.5.2 b) Subv. explot. incorporadas al result. del ejerc		90.105,24	90.105,24
1.6 6. Gastos de personal		**-174.381,01**	**-195.861,02**
1.6.1 a) Sueldos, salarios y asimilados		-132.389,17	-147.372,59
1.6.2 b) Cargas sociales		-41.991,84	-48.488,43
1.7 7. Otros gastos de explotación		**-273.035,38**	**-220.187,29**
1.7.1 a) Servicios exteriores	16.2	-258.374,42	-202.751,23
1.7.2 b) Tributos		-14.428,54	-17.436,06
1.7.3 c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.	9	-232,42	0,00
1.8 8. Amort. del inmovilizado	5, 6 y 7	**-133.948,40**	**-133.445,74**
1.9 9. Imputación de subv. de inmov. no financ. y otra	12.3	**21.107,76**	**21.107,76**
1.10 1 Deterioro de result. por enajenac. de inmov.		**-482,10**	
1.12 12. Otros Resultados	16.4	**3.069,67**	**361,67**
[A.1) RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]		*201.128,66*	*215.870,69*
1.13 13. Ingresos financieros	16.3	**13.254,17**	**3.770,49**
1.13.2 b) De valores neg. y de otros inst. financ.		13.254,17	3.770,49
1.13.2.2 b2) De terceros		*13.254,17*	*3.770,49*
1.14 14. Gastos financieros	16.3	**-114.455,59**	**-137.347,64**
1.14.2 b) Por deudas con terceros		-114.455,59	-137.347,64
[A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)]		*-101.201,42*	*-133.577,15*
[A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)]		*99.927,24*	*82.293,54*
1.18 18. Impuestos sobre beneficios	15.3		**-11.767,43**
[Impuesto sobre beneficios]		*0,00*	*-11.767,43*
[A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)]		*99.927,24*	*70.526,11*
[A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)]	3	***99.927,24***	***70.526,11***

TIMBRE DEL ESTADO



000392155

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO DEL EJERCICIO 2025

(Euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas de la memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A) Resultado de la cuenta de perdidas y ganancias	**9**	**99.927,24**	**70.526,11**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros.		00,00	00,00
II. Por coberturas de flujos de efectivo.		00,00	00,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		00,00	00,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		00,00	00,00
V. Efecto impositivo.		00,00	00,00
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		**00,00**	**00,00**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros.		00,00	00,00
VII. Por coberturas de flujos de efectivo.		00,00	00,00
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	12.3	(21.107,76)	(21.107,76)
IX. Efecto impositivo.		00,00	00,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		**(21.107,76)**	**(21.107,76)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+ B + C)		**78.819,48**	**49.418,35**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2023	**4.460.892,45**	**174.245,38**	**(1.006.502,40)**	**66.237,23**	**828.479,56**	**4.523.352,22**
Total ingresos y gastos reconocidos				70.526,11	(21.107,76)	**49.418,35**
Operaciones con socios o propietarios (reducción de capital)						
Distribución de resultados del ejercicio 2023		6.623,72	59.613,51	(66.237,23)		**00,00**
Otros						
SALDO FINAL DEL AÑO 2024	**4.460.892,45**	**180.869,10**	**(946.888,89)**	**70.526,11**	**807.371,80**	**4.572.770,57**
Total ingresos y gastos reconocidos				99.927,24	(21.107,76)	**78.819,48**
Operaciones con socios o propietarios (reducción de capital)						
Distribución de resultados del ejercicio 2024		7.052,61	63.473,50	(70.526,11)		**00,00**
Otros						
SALDO FINAL DEL AÑO 2025	**4.460.892,45**	**187.921,71**	**(883.415,39)**	**99.927,24**	**786.264,04**	**4.651.590,05**

Las notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2025

TIMBRE DEL ESTADO



000392156

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2.025
(Euros)

	31/12/2025	31/12/2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**99.927,24**	**82.293,54**
2. Ajustes del resultado	**214.602,85**	**155.809,89**
a) Amortización del inmovilizado (+)	134.027,09	133.445,74
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/–)		
d) Imputación de subvenciones (–)	-21.107,76	-111.213,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/–)	482,10	
g) Ingresos financieros (–)	-13.254,17	-3.770,49
h) Gastos financieros (+)	114.455,59	137.347,64
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/–)		
3. Cambios en el capital corriente	**-8.075,71**	**7.026,75**
a) Existencias (+/–)		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/–)	-2.414,41	-710,55
c) Otros activos corrientes (+/–)	-284,31	-71,75
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/–)	-5.376,99	7.809,05
e) Otros pasivos corrientes (+/–)		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**-101.201,42**	**-133.577,15**
a) Pagos de intereses (–)	-114.455,59	-137.347,64
c) Cobros de intereses (+)	13.254,17	3.770,49
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	**205.252,96**	**111.553,03**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (–)	**-3.685,49**	**-504.244,48**
b) Inmovilizado intangible		-3.264,60
c) Inmovilizado material	-3.685,49	
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		-500.979,88
7. Cobros por desinversiones (+)	**204.220,47**	
e) Otros activos financieros	204.220,47	
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	**200.534,98**	**-504.244,48**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**90.105,24**
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		90.105,24
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**-184.905,00**	**-171.214,22**
a) Emisión		
5. Otras deudas (+)		
b) Devolución y amortización de	-184.905,00	-171.214,22
2. Deudas con entidades de crédito (–)	-184.518,74	-170.359,60
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (–)		
5. Otras deudas (–)	-386,26	-854,62
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	**-184.905,00**	**-81.108,98**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	**220.882,94**	**-473.800,43**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	459.618,62	933.419,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	680.501,56	459.618,62

TIMBRE DEL ESTADO



000392157

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.

Memoria Abreviada correspondiente
al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2.025

1. Actividad de la Sociedad

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U. (en adelante, la Sociedad) fue constituida el 30 de septiembre de 1992 mediante escritura ante el Notario D. Luis Planas Corsini.

Su domicilio social está establecido en Avenida de la Constitución número 47, Coslada.

Constituye el objeto social de la Sociedad la gestión de la competencia municipal en materia de vivienda y suelo, de conformidad con las directrices generales dadas por el ayuntamiento de Coslada, coordinadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Su ejercicio económico coincide con el año natural.

2. Basesde presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Universal de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, 10 de junio de 2.025.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392158

CLASE 8.ª

2.3. Principios contables aplicados

El Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar 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 (Véase Nota 4.4)
- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inmobiliarios (Véanse Notas 4.1, 4.2 y 4.3)
- El cálculo de provisiones necesarias para hacer frente a los riesgos derivados de litigios en curso e insolvencias (véase Nota 4.l)
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 10)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 31 de diciembre de 2.025 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos meses.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en la presente memoria referida al cierre del 31.12.2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2.024.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas de las cuentas anuales abreviadas se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

2.7. Cambios de criterios contables

Al 31 de diciembre del 2.025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores

Las cuentas anuales abreviadas no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.9. Empresa en funcionamiento

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2.025 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado positivo generado en el ejercicio 2.025 por importe de 99.927,24€ euros formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad consiste:

- A reserva Legal: 9.992,72€
- A compensar pérdidas ejercicios anteriores: 89.934,52€

La propuesta de distribución del resultado positivo generado en el ejercicio 2.024 por importe de 70.526,11€ euros formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad fue:

- A reserva Legal: 7.052,61€
- A compensar pérdidas ejercicios anteriores: 63.473,50€

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2.025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible de la Sociedad corresponde a aplicaciones informáticas.

Como norma general, se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado en la nota 4.d. Las aplicaciones informáticas de la Sociedad se amortizan linealmente en función de su vida útil que se estima en cuatro años. El cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" del ejercicio 2.025 por este concepto asciende a 816,12 euros (467,02 euros durante el ejercicio 2.024).

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392160

CLASE 8.ª

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipo proceso de información	4

4.3. **Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.2, relativa al inmovilizado material.

4.4. **Deterioro de valor de activos intangibles, materiales y de las inversiones inmobiliarias**

La Sociedad procede, cuando observa indicios de pérdida de valor de sus activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, a estimar su montante mediante el denominado "Test de deterioro", que determina el valor recuperable del activo y lo compara con el valor en libros.

El importe recuperable de un activo, o de la agrupación más pequeña de activos capaz por si sola de generar flujos de efectivo, es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

El valor razonable se estima en función de tasaciones o métodos similares. El valor en uso se calcula actualizando a una tasa que considera el coste de capital, los riesgos propios del activo y los flujos de efectivo que se estima que generará en el futuro.

Si el valor recuperable es inferior al valor en libros se reconoce la pérdida por la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el nuevo valor recuperable siempre que no supere el valor que tendría el activo en libros en ese momento de no haberse reconocido deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión se reconoce como ingreso.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392161

CLASE 8.ª

4.5. **Activos no corrientes mantenidos para la venta**

La empresa clasificará un activo no corriente como mantenido para la venta si su valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta;

b) Su venta ha de ser altamente probable, porque concurran las siguientes circunstancias:

b1) La empresa debe encontrarse comprometida por un plan para vender el activo y haber iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.

b2) La venta del activo debe negociarse activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la empresa, el plazo de venta se tenga que alargar y exista evidencia suficiente de que la empresa siga comprometida con el plan de disposición del activo.

b4) Las acciones para completar el plan indiquen que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta. Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determinará el deterioro del valor en ese momento y se registrará, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifique como no corriente mantenido para la venta, no se amortizará, debiendo dotarse las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando proceda registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se entiende por grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta, el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

Podrá formar parte de un grupo enajenable cualquier activo y pasivo asociado de la empresa, aun cuando no cumpla la definición de activo no corriente, siempre que se vayan a enajenar de forma conjunta.

Para su valoración se aplicarán las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que queden excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable. Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta se valorará por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta. En caso de que proceda registrar en este grupo de elementos valorados de forma conjunta una corrección valorativa por deterioro del valor, se reducirá el valor contable de los activos no corrientes del grupo siguiendo el criterio establecido en la norma relativa al inmovilizado material.

4.6. **Arrendamientos**

Los arrendamientos contratados por la Sociedad son de carácter operativo.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan o cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

4.7. **Instrumentos financieros**

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

TIMBRE DEL ESTADO



b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

c.1) Inversiones financieras a largo y corto plazo

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de 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. 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 empresa 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 empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

  - Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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 incluido en esta categoría, 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.

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 disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

- Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en Las cuentas anuales abreviadas consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando 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, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: 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 son directamente atribuibles

- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias

- Deterioro: 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 se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por

disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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.

c.2) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

-**Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran 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 le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

-**Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con nel objetivo fijado en la normativa contable.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.
- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Baja de pasivos financieros**

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

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

- **Valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

c.3) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.8. **Existencias**

Este epígrafe del balance abreviado recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad

Las "Promociones terminadas" se valoran inicialmente por su coste de producción que incluye, los costes relativos al solar, urbanización y construcción de estas, así como la activación de los gastos financieros y de otros costes directos e indirectos imputables durante el período de construcción. El valor en libros de las "Promociones terminadas" se reduce a su valor neto realizable que representa la estimación del valor de mercado o precio de venta, el menor, registrando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente
La Sociedad ajusta los valores de sus existencias, en el caso que proceda, hasta que el importe en libros sea igual al valor neto realizable o valor que se espera recuperar de su venta registrando las correcciones valorativas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

El valor de realización de las existencias es evaluado mediante análisis de transacciones comparables, tasaciones o métodos similares.

4.9. **Subvenciones, donaciones y legados recibidos**

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

4.9.1. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por su valor razonable registrándose directamente en el patrimonio neto y se imputan a resultados en

proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

4.9.2. Subvenciones de carácter reintegrables mientras tienen carácter reintegrable se contabilizan como pasivos.

4.9.3. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden.

4.10. **Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

En el balance abreviado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes.

La clasificación de los pasivos se encuentra registrada al cierre del período actual conforme al Convenio de Acreedores aprobado en el mismo: lo que resulte conforme al convenio (la novación que ello supone modifica los vencimientos) o lo que pueda pagarse en la liquidación tras pagar los créditos contra la masa (en este caso, todo el pasivo sería corriente).

4.11. **Impuesto sobre Beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura, Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392172

CLASE 8.ª

4.12. **Ingresos y gastos**

-Aspectos comunes.

La empresa 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 empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

-Reconocimiento.

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

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

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

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

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 produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392173

CLASE 8.ª

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

-Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.

Se entiende que la empresa transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).

c) La empresa elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el cliente).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la empresa reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

-Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la empresa considera, entre otros, los siguientes indicadores:

a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la empresa puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si una empresa puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392174

CLASE 8.ª

bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la empresa podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

Sin embargo, si la empresa no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

-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 trasferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan 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 empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª



b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

4.13. **Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

El balance abreviado recoge todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se registran contablemente, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando

4.14. **Transacciones con vinculadas**

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

4.15. **Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crea una expectativa válida frente a los afectados. En Las cuentas anuales abreviadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.16. **Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

4.16.1. En general, se consideran actividades medioambientales aquellas operaciones cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente. La actividad de la Sociedad no tiene un impacto medioambiental significativo.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392176

CLASE 8.ª

5. Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado en los al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025	31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Bajas / Traspasos	31/12/2025
Coste:				
Aplicaciones Informáticas	8.657,64 €		-3.043,04 €	5.614,60 €
Total, coste	**8.657,64 €**	**0,00 €**	**-3.043,04 €**	**5.614,60 €**
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones Informáticas	-5.860,06 €	-816,12 €	3.043,04 €	-3.633,14 €
Total, amortización acumulada	**-5.860,06 €**	**-816,12 €**	**3.043,04 €**	**-3.633,14 €**
Total, neto	**2.797,58 €**	**-816,12 €**	**0,00 €**	**1.981,46 €**

Ejercicio 2024	31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Bajas / Traspasos	31/12/2024
Coste:				
Aplicaciones Informáticas	5.393,04 €	3.264,60 €	0,00 €	8.657,64 €
Total, coste	**5.393,04 €**	**3.264,60 €**	**0,00 €**	**8.657,64 €**
Amortización Acumulada:				
Aplicaciones Informáticas	-5.393,04 €	-467,02 €	0,00 €	-5.860,06 €
Total, amortización acumulada	**-5.393,04 €**	**-467,02 €**	**0,00 €**	**-5.860,06 €**
Total, neto	**0,00 €**	**2.797,58 €**	**0,00 €**	**2.797,58 €**

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado en los al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025	31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Bajas / Traspasos	31/12/2025
Coste:				
Terrenos	18.930,00 €			18.930,00 €
Construcciones	79.485,70 €			79.485,70 €
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20.829,43 €		-2.420,66 €	18.408,77 €
Equipos procesos de información	19.533,85 €	3.685,49 €	-7.329,85 €	15.889,49 €
Total, coste	**138.778,98 €**	**3.685,49 €**	**-9.750,51 €**	**132.713,96 €**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-40.644,17 €	-1.790,76 €		-42.434,93 €
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-20.829,43 €		3.616,16 €	-17.213,27 €
Equipos procesos de información	-16.975,07 €	-1.807,13 €	5.652,25 €	-13.129,95 €
Total, amortización acumulada	**-78.448,67 €**	**-3.597,89 €**	**9.268,41 €**	**-72.778,15 €**
Total, neto	**60.330,31 €**	**87,60 €**	**-482,10 €**	**59.935,81 €**

Ejercicio 2024	31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Bajas / Traspasos	31/12/2024
Coste:				
Terrenos	18.930,00 €			18.930,00 €
Construcciones	79.485,70 €			79.485,70 €
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	20.829,43 €			20.829,43 €
Equipos procesos de información	19.533,85 €			19.533,85 €
Total, coste	**138.778,98 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**138.778,98 €**
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-38.853,41 €	-1.790,76 €		-40.644,17 €
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-20.829,43 €			-20.829,43 €
Equipos procesos de información	-15.400,19 €	-1.574,88 €		-16.975,07 €
Total, amortización acumulada	**-75.083,03 €**	**-3.365,64 €**	**0,00 €**	**-78.448,67 €**
Total, neto	**63.695,95 €**	**-3.365,64 €**	**0,00 €**	**60.330,31 €**

No existen inmovilizados materiales hipotecados al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024.
El Consejo de Administración no estima que existan indicios de deterioro sobre los activos de su inmovilizado material.
La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos sus inmovilizados materiales. El Consejo de Administración estima que la cobertura existente sobre los mismos es suficiente.

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance abreviado al 31 de diciembre de 2.025 y del ejercicio 2.024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2025	31/12/2024	Adiciones / Dotaciones	Bajas/Traspasos	31/12/2025
Coste:				
Terrenos y construcciones	8.412.312,33 €			8.412.312,33 €
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-2.436.698,80 €	-129.613,08 €		-2.566.311,88 €
Total, neto	**5.975.613,53 €**	**-129.613,08 €**	**0,00 €**	**5.846.000,45 €**

Ejercicio 2024	31/12/2023	Adiciones / Dotaciones	Bajas/Traspasos	31/12/2024
Coste:				
Terrenos y construcciones	8.412.312,33 €			8.412.312,33 €
Amortización Acumulada:				
Construcciones	-2.307.085,72 €	-129.613,08 €		-2.436.698,80 €
Total, neto	**6.105.226,61 €**	**-129.613,08 €**	**0,00 €**	**5.975.613,53 €**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad incluyen viviendas que se explotan en régimen de alquiler y se encuentran mayoritariamente ocupadas al 31 de diciembre de 2.025.

La Sociedad tiene cargas hipotecarias sobre sus inversiones inmobiliarias según se describe a continuación:

- 73 viviendas con un valor neto contable del terreno y de la construcción al 31 de diciembre de 2.025 de 1.055.387,89 euros y 2.386.212,22 euros, respectivamente (1.055.387,89 euros y 2.450.709,34 euros a 31 de diciembre de 2.024). Se encuentran hipotecadas en garantía de un crédito de CaixaBank dispuesto al 31 de diciembre de 2.025 en 2.075.991,45 euros (2.197.791,09 euros en 2.024) (véase Nota 11).
- Edificio en la Calle Unamuno con un valor neto contable del terreno y de la construcción al 31 de diciembre de 2.025 de 350.012,28 euros (350.012,28 euros en 2.024) y 315.985,54 euros (331.645,66 euros en 2.024), respectivamente, libre de cargas (véase Nota 11).
- Edificio en la Avenida de la Constitución 21 con un valor neto contable del terreno y de la construcción al 31 de diciembre de 2.025 de 337.473,03 euros (337.473,03 euros en 2.024) y 345.580,67 euros (363.076,67 euros en 2.024), libre de cargas (véase Nota 11). Ese edificio incluye la oficina central de la sociedad.
- Edificio en la Avenida de la Constitución 21 BIS con un valor neto contable del terreno y de la construcción al 31 de diciembre de 2.025 de 188.118,29 euros (188.118,29 euros en 2.024) y 822.204,61 euros (852.458,05 euros en 2.024), respectivamente, hipotecado en garantía de un crédito de CaixaBank dispuesto al 31 de diciembre de 2.025 en 147.938,81 euros (210.657,91 en 2.024) (véase Nota 11).
- Dos pisos en la Calle Poitiers con un valor neto contable del terreno y de la construcción al 31 de diciembre de 2.025 de 660,60 euros (660,60 euros en 2.024) y 44.365,32 euros (46.071,72 euros en 2.024), respectivamente, libres de cargas.

Al cierre del 31 de diciembre de 2.025 y del ejercicio 2.024 la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

El Consejo de Administración no estima que existan indicios de deterioro sobre los activos de sus inversiones inmobiliarias.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetas sus inversiones inmobiliarias. El Consejo de Administración estima que la cobertura existente sobre las mismas es suficiente.

8. Arrendamientos

Los arrendamientos contratados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2.025 son de carácter operativo. En su condición de arrendatario, el gasto registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Servicios exteriores" por arrendamientos asciende al 31 de diciembre de 2.025 a 2.291,40 euros y en el ejercicio 2.024 ascienden a 2.287,44 euros, sin que existan cuotas de arrendamiento mínimas contratadas de importe significativo.

Se ha aplicado el nuevo Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) mensual para la actualización de las rentas de los alquileres en cumplimiento de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene contratados la Sociedad al 31 de diciembre de 2.025 son los siguientes:

1. Arrendamientos relativos a la promoción 73 viviendas situada en la Avda. de la Constitución 87, en el término municipal de Coslada. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 1 año, prorrogable por periodos anuales, hasta llegar a un máximo de 7 años. Los importes por rentas cobrados durante al 31 de diciembre de 2.025 han ascendido a 216.410,19 euros (210.077,49 euros en 2.024) y se actualizan anualmente en función del IRAV mensual.

2. Arrendamiento de 24 viviendas en Calle Unamuno número 9, situadas en el término municipal de Coslada. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 1 año, prorrogable por periodos anuales, hasta llegar a un máximo de 7 años. Los importes por renta cobrados al 31 de diciembre de 2.025 han ascendido a 94.711,93 euros (92.769,62 euros en 2.024). Se actualizan anualmente conforme del IRAV mensual.

3. Arrendamiento de 20 viviendas en Avda. de la Constitución 21 situadas en el término municipal de Coslada. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 1 año, prorrogable por periodos anuales, hasta llegar a un máximo de 7 años. Los importes por rentas cobrados al 31 de diciembre de 2.025 han ascendido a 68.426,24 euros (65.742,87 euros en 2.024) y se actualizan anualmente en función del IRAV mensual.

4. Arrendamiento de 46 viviendas en Avda. de la Constitución número 21 bis, situadas en el término municipal de Coslada. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 1 año, prorrogable por periodos anuales, hasta llegar a un máximo de 7 años. Los importes por rentas cobrados al 31

de diciembre de 2.025 han ascendido a 119.013,48 euros (117.235,36 euros en 2.024) y se actualizan anualmente en función del IRAV mensual.

5. Arrendamiento de 2 viviendas en la C/ Poitiers nºs 8 y 10 de Coslada. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 1 año, prorrogable por periodos anuales, hasta llegar a un máximo de 7 años. Los importes por rentas cobrados al 31 de diciembre de 2.025 han ascendido a 17.487,84 euros (17.011,44 euros en 2.024) y se actualizan anualmente en función del IPC General o índice sustitutivo.

El importe total de las cuotas de arrendamiento operativo de inmuebles y aparcamientos reconocidos como ingreso al 31 de diciembre de 2.025 y 2.024 ascienden a 530.982,24 euros y 519.403,97 euros respectivamente.

9. Existencias

El movimiento del epígrafe "Existencias" del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024 ha sido el siguiente:

Tanto en el ejercicio 2.025 como en el 2.024 no se han dado movimientos de existencias siendo el saldo de cero.

Promociones terminadas

Según se indica en la nota 4.4, el Consejo de Administración de la Sociedad realiza una evaluación del valor de mercado de sus activos inmobiliarios al cierre de cada ejercicio en base a comparables, tasaciones y métodos similares y en su caso dotan el deterioro correspondiente cuando los activos se encuentran sobrevalorados con respecto a la tasación realizada por un experto independiente. En el presente ejercicio por un lado se han cancelado los deterioros correspondientes a los bienes enajenados.

Las existencias están contabilizadas al cierre de ambos ejercicios con arreglo a las valoraciones atribuidas a las mismas por la Administración Concursal en el informe de fecha 29 de febrero de 2016, basadas en tasaciones de experto independiente.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392181

CLASE 8.ª

10. Activos financieros

10.1. Activos financieros no corrientes

	Clases de activos financieros no corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	**TOTAL**
Saldo al inicio del ejercicio 2024			41.050,48 €	41.050,48 €
(+) Altas			1.622,28 €	1.622,28 €
(-) Salidas y reducciones			-642,40 €	-642,40 €
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2024			42.030,36 €	42.030,36 €
(+) Altas			724,48 €	724,48 €
(-) Salidas y reducciones			-4.944,95 €	-4.944,95 €
(+/-) Traspasos y otras variaciones				
Saldo final del ejercicio 2025			**37.809,89 €**	**37.809,89 €**

10.2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No figuran registradas cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito.

10.3. Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La sociedad no dispone de activos financieros clasificados en esta categoría.

10.4. Activos financieros corrientes

La composición del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" al 31 de diciembre de 2.025 y 31 de diciembre de 2.024 es la siguiente:

	2025	2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.418,19 €	7.631,13 €
Deterioro por operaciones comerciales		
Total	**8.418,19 €**	**7.631,13 €**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392182

CLASE 8.ª

	Clases de activos financieros corrientes			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	**TOTAL**
Saldo al inicio del ejercicio 2024			1.305,66 €	1.305,66 €
(+) Altas (-) Salidas y reducciones (+/-) Traspasos y otras variaciones			500.000,00 € -291,33 €	500.000,00 € -291,33 €
Saldo final del ejercicio 2024			501.014,33 €	501.014,33 €
(+) Altas (-) Salidas y reducciones (+/-) Traspasos y otras variaciones			300.000,00€ -500.000,00 €	300.000,00€ -500.000,00 €
Saldo final del ejercicio 2025			**301.014,33 €**	**301.014,33 €**

El epígrafe Inversiones Financieras a Corto Plazo está compuesto por diversas fianzas depositadas y por una inversión en un depósito bancario de Euro Caja Rural, con vencimiento a un año y un tipo de interés del 1,5% anual en el 2.025 y del 3% en el 2.024.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y a los riesgos de crédito. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

10.4.1. Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio. El Consejo de Administración de la Sociedad no estima que se produzcan quebrantos significativos para la Sociedad por insolvencia de sus clientes y deudores puesto que la trasmisión de los bienes de la Sociedad sólo se producirá cuando los cobros de los clientes se hayan recibido en su totalidad.

10.4.2. Riesgo de tipo de interés:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, debido sobre todo a la volatilidad de los mercados internacionales y coyuntura inflacionista actual.

10.4.3. Riesgo de mercado:

La Sociedad opera en un mercado con dificultades debido a la coyuntura inflacionista actual.

11. Pasivos Financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2.025 y ejercicio 2.024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Categoría	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Otros Pasivos Financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	2.029.143,41 €	45.733,28 €	2.074.876,69 €
Total	**2.029.143,41 €**	**45.733,28 €**	**2.074.876,69 €**

Ejercicio 2024

Categoría	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Otros Pasivos Financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	2.226.772,14 €	46.119,54 €	2.272.891,68 €
Total	**2.226.772,14 €**	**46.119,54 €**	**2.272.891,68 €**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2.025 y ejercicio 2.024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

Categoría	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Otros Pasivos Financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	194.786,85 €	20.268,77 €	215.055,62 €
Total	**194.786,85 €**	**20.268,77 €**	**215.055,62 €**

Ejercicio 2024

Categoría	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Otros Pasivos Financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	181.676,86 €	25.645,76 €	207.322,62 €
Total	**181.676,86 €**	**25.645,76 €**	**207.322,62 €**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392184

CLASE 8.ª

Ejercicio 2025	Entidad	Tipo de interés	No corriente	Corriente	Total
Préstamos Hipotecario Avenida Constitución 21 Bis (Nota 6)	Bankia	Fijo	83.355,61 €	64.583,20 €	147.938,81 €
Préstamo Hipotecario 73 viviendas (118 viviendas) (Nota 6)	Bankia	Euribor + Diferencia	1.945.787,80 €	130.203,65 €	2.075.991,45 €
Total			**2.029.143,41 €**	**194.786,85 €**	**2.223.930,26 €**

Ejercicio 2024	Entidad	Tipo de interés	No corriente	Corriente	Total
Préstamos Hipotecario Avenida Constitución 21 Bis (Nota 6)	Bankia	Fijo	147.214,20 €	63.443,71 €	210.657,91 €
Préstamo Hipotecario 73 viviendas (118 viviendas) (Nota 6)	Bankia	Euribor + Diferencia	2.079.557,94 €	118.233,15 €	2.197.791,09 €
Total			**2.226.772,14 €**	**181.676,86 €**	**2.408.449,00 €**

Los préstamos hipotecarios concedidos por CaixaBank son convenidos y están subsidiados, habiendo finalizado la subsidiación del "Préstamos Hipotecario Avenida Constitución 21 Bis" en marzo de 2.023.

El préstamo hipotecario convenido de Bankia (ahora CAIXABANK) correspondiente a las 73 viviendas fue concedido 27 de enero 2012, siendo las principales características:

- Importe del préstamo convenido asciende a 3.653.586 euros.
- Plazo de amortización de 25 años con un periodo de carencia máximo de 4 años desde su formalización.
- La subsidiación de los intereses es de 250 euros por cada 10.000 euros/año de préstamo.

Al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024 no existen pólizas de crédito pendientes de disponer.

El epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente y del pasivo corriente del balance abreviado al 31 de diciembre de 2.025 y del ejercicio 2.024 adjunto incluye el valor de las fianzas y depósitos recibidos por la Sociedad en garantía de los contratos de arrendamiento mantenidos al cierre.

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392185

CLASE 8.ª

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas							
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	194.787,08 €	203.245,42 €	160.491,74 €	150.853,38 €	158.440,29 €	1.356.112,35 €	2.223.930,26
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros						45.733,28 €	45.733,28
Deudas con emp.grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	20.268,77 €						20.268,77
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	**215.055,85 €**	**203.245,42 €**	**160.491,74 €**	**150.853,38 €**	**158.440,29 €**	**1.401.845,63 €**	**2.289.932,31**

12. Patrimonio neto

12.1. Capital suscrito

El capital social al cierre del 31 de diciembre de 2.025 está representado por 742.245 acciones de valor nominal 6,01 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

El Accionista Único de la Sociedad es el Ayuntamiento de Coslada. Las acciones de la sociedad no cotizan en bolsa.

12.2. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del 31 de diciembre de 2.025 y del ejercicio 2.024 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

12.3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos:

Este epígrafe del patrimonio neto incluye el valor razonable en el momento de la concesión de la parcela sobre la que se ubica la promoción "118 viviendas de La Rambla" aportada por el Accionista Único a la Sociedad minorada en la parte alícuota correspondiente a viviendas, y demás unidades de venta, que se enajenan durante cada ejercicio. El valor remanente neto de efecto impositivo al 31 de diciembre de 2.025 de esta aportación es de 786.264,04 euros (807.371,80 euros en 2.024). La Sociedad ha reconocido un ingreso por este motivo en el epígrafe "Imputación de subvenciones de

inmovilizado no financiero y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas al 31 de diciembre de 2.025 de 21.107,76.

La subsidiación de intereses a la que se hace referencia en el apartado 11 anterior ascendió a 90.105,24€ en los ejercicios 2.025 y 2.024.

13. Provisiones y contingencias

El epígrafe "Provisiones" del pasivo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2.025 y ejercicio 2.024 no incluye importe alguno.

El Consejo de Administración de la Sociedad no espera que de las contingencias existentes se desprendan pasivos adicionales a los registrados.

14. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. Según resolución de 29 de enero de 2018, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

El período medio de Pago a Proveedores del ejercicio 2.025 ha sido de 7,53 días.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

15.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2.025 y 31 de diciembre de 2.024 es la siguiente:

Saldos deudores

Concepto	2025	2024
H.P. Retenciones y pagos a cta. H.P. Por Devolución de Impuestos Otros	2.343,74 €	716,39 €
Total	**2.343,74 €**	**716,39 €**

Saldos acreedores

Concepto	2025	2024
Por IS		
Por IVA	1.989,12 €	1.973,17 €
Por IRPF	8.563,67 €	9.008,85 €
Por Seguridad Social	4.185,49 €	5.050,28 €
Otros		
Total	**14.738,28 €**	**16.032,30 €**

15.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable y la base imponible del impuesto es como sigue:

Ejercicio 2025

Resultado contable antes de impuestos	99.927,24 €
Resultado Op. Interrumpidas desp.IS	0,00 €
Diferencias temporarias:	1.285,02 €
Con origen en el ejercicio	1.285,02 €
Con origen en ejercicios anteriores	
Base imponible fiscal	**101.212,26 €**

Ejercicio 2024

Resultado contable antes de impuestos	82.293,54 €
Resultado Op. Interrumpidas desp.IS	0,00 €
Diferencias temporarias:	0,00 €
Con origen en el ejercicio	
Con origen en ejercicios anteriores	
Base imponible fiscal	**82.293,54 €**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392188

CLASE 8.ª

15.3. Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025

Resultado Contable Antes de Impuestos	99.927,24 €
Resultado Contable Ajustado	101.212,26€
Compensación bases imponibles negativas	-101.212,26 €
Cuota IS al 25%	0
Gasto IS	0,00 €
Total, ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias	

Ejercicio 2024

Resultado Contable Antes de Impuestos	82.293,54 €
Resultado Contable Ajustado	
Compensación bases imponibles negativas	-82.293,54 €
Cuota IS al 25%	0
Gasto IS	-11.767,43 €
Total, ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de Pérdidas y Ganancias	

15.4. Activos por impuesto diferido no registrados

Las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2.025 y sus correspondientes importes son los siguientes:

Compensación de Bases Imponibles Negativas Ejerc. Anteriores			
Ejercicio	**Pendiente Compensar**	**Compensado Ejerc. 2025**	**Total Pend. Compensar**
2015	378.418,70 €	101.212,26 €	277.206,44 €
2016	1.020.850,60 €		1.020.850,60 €
2017	1.109.446,89 €		1.109.446,89 €
2018	921.519,47 €		921.519,47 €
2020	679.519,17		679.519,17 €
2022	585.739,82		585.739,82 €
TOTAL	**4.695.494,65 €**	**101.212,26 €**	**4.594.282,39 €**

En el ejercicio 2.020, La sociedad procedió a la activación de un crédito fiscal por importe de 169 mil euros debido a la situación excepcional que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios por la declaración con fecha 11 de marzo del 2020 por la Organización Mundial de la Salud que elevo la situación a emergencia por pandemia internacional y debida a la situación actual de la sociedad en fase de cumplimiento y salida del concurso de acreedores. Importe que se reconoció en base a una certeza de la recuperabilidad de la misma en ejercicios futuros. En el ejercicio 2024 se ha aplicado la parte correspondiente a los resultados positivos obtenidos, quedando compensada la cantidad en su totalidad.

15.5. Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento de este epígrafe del balance abreviado al 31 de diciembre de 2.025 y 31 de diciembre de 2.024 es la siguiente:

Ejercicio 2024	31/12/2024	Altas	Bajas	31/12/2025
Activos por impuestos diferidos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

Ejercicio 2024	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Activos por impuestos diferidos	11.767,43 €	0,00 €	-11.767,43 €	0,00 €
Total	**11.767,43 €**	**0,00 €**	**-11.767,43 €**	**0,00 €**

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción. Al cierre del 31 de diciembre de 2.025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cinco últimos ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los cuatro últimos ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que en una eventual inspección surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicada a las operaciones, los pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

16. Ingresos y gastos

16.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2.025 y 2.024, distribuida por tipo de venta, es la siguiente:

Concepto	2025	2024
Ingresos por venta de inmuebles		
Ingreso por alquiler (Nota 8)	530.982,24 €	519.403,97 €
Otros	38.295,64 €	37.815,00 €
Total	**569.277,88 €**	**557.218,97 €**

La totalidad de ventas de la Sociedad se han realizado en España.

16.2. Servicios exteriores

El epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2.025 y 2.024 es la siguiente:

Partida	2025	2024
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	2.291,40 €	2.287,44 €
Reparaciones y conservación	119.755,55 €	79.935,41 €
Servicios de profesionales independientes	65.611,04 €	53.162,13 €
Primas de seguros	6.209,46 €	5.776,54 €
Servicios bancarios y similares	1.996,44 €	1.920,72 €
Publicidad, propaganda y RRPP	402,68 €	1.857,31 €
Otros gastos	62.107,85 €	57.811,68 €
Total	**258.374,42 €**	**202.751,23 €**

En la cuenta "Servicios de profesionales independientes" se incluyen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del ejercicio 2.024 que ascendieron a 7.502€ euros. Los honorarios relativos a la auditoría de cuentas del ejercicio 2.025 ascienden a 5.800€.

16.3. Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros al cierre de los ejercicios 2.025 y 2.024 es el siguiente:

16.3.1. Gastos financieros

El epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2.025 y 2.024 adjunta incluye 114.455,59 euros y 137.347,64 euros respectivamente.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392191

CLASE 8.ª

16.3.2. Ingresos financieros

El epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2.025 adjunta incluye 13.254,17 euros y 3.770,49 euros en el ejercicio 2.024.

16.4. Otros resultados

El epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2.025 y 2.024 adjunta incluye 3.069,67 euros registrados y 361,67 euros respectivamente.

El desglose del ejercicio 2.025 se corresponde:

a. 4.363,65 euros corresponden a ingresos extraordinarios.

b. - 1.293,98 euros a gastos extraordinarios.

El desglose del ejercicio 2.024 se corresponde:

a. 361,67 euros corresponden a ingresos extraordinarios.

17. Operaciones y saldos partes vinculadas

17.1. Operaciones con vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2.025 y 31 de diciembre de 2.024 son la siguiente:

Ejercicio 2025	Ingresos	Gastos	Total
Por Alquiler			0,00 €
Por Gestión	38.295,94 €		38.295,94 €
Impuestos		-14.059,08 €	-14.059,08 €
Total	**38.295,94 €**	**-14.059,08 €**	**24.236,86 €**

Ejercicio 2024	Ingresos	Gastos	Total
Por Alquiler			0,00 €
Por Gestión	37.815,00 €		37.815,00 €
Impuestos		-3.202,07 €	-3.202,07 €
Total	**37.815,00 €**	**-3.202,07 €**	**34.612,93 €**

TIMBRE DEL ESTADO



000392192

CLASE 8.ª

Consideración de Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada:

El artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que los poderes adjudicadores pueden organizarse para ejecutar directamente prestaciones propias de contratos de obras, suministros y servicios a través de otra persona jurídica, ya sea de derecho público o privado.

Esto se puede hacer:

1.- Siempre que la entidad utilizada sea calificada como medio propio personificado y cumpla con los requisitos establecidos en la ley.

2.- Se permite la gestión directa: que los entes del sector público encarguen directamente a estas entidades la realización de determinadas prestaciones sin que se apliquen las normas de contratación del sector público.

En el año 2023, una vez superada la situación de Concurso de Acreedores, la entonces Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA inició el procedimiento para que la empresa fuera reconocida como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada.

Terminada la legislatura en junio de 2023 sin que el Ayuntamiento acordara tal condición, la nueva Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA retomó la propuesta de reconocimiento de Medio Propio Personificado en cumplimiento de las condiciones establecidas en la LCSP.

PRIMERA SOLICITUD RECONOCIMIENTO

Fecha: Lunes, 19 febrero de 2024

La Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA remite 1º Expediente de *Solicitud de conformidad y reconocimiento de Emvicosa como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada y modificación de los Estatutos.*

Destinatarios ALCALDÍA; TAG

El Alcalde de Coslada emite sendas Providencias de fechas 20 de febrero de 2024 y 7 de junio de 2024, dirigidas a los departamentos de Contratación, Secretaría General e Intervención, en las que dispone *"Que por el Departamento de contratación se compruebe que la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, SAU (EMVICOSA) cumple con los requisitos jurídicos y económicos que establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público para que el ayuntamiento le reconozca la condición de medio propio personificado. La comprobación se formalizará en un informe que deberá emitirse con la conformidad de la Oficial Mayor del Ayuntamiento en el plazo de 10 días y contar con la fiscalización favorable del Interventor Municipal."*

El Consejo de Administración de EMVICOSA, en la sesión celebrada el 14 de mayo de 2024 acuerda:

- Por **mayoría** la modificación de los Estatutos Sociales
- Por **Unanimidad** la convocatoria de Junta General para aprobación de la modificación de estatutos Sociales.

Finalmente, el 16 de junio de 2024 se celebró Junta General en que sólo fueron aprobadas las Cuentas Anuales de EMVICOSA

TIMBRE DEL ESTADO



000392193

CLASE 8.ª

SEGUNDA SOLICITUD RECONOCIMIENTO

La Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA remite 2º Expediente de Solicitud de conformidad y reconocimiento de Emvicosa como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada y modificación de los Estatutos.

Destinatarios: INTERVENTOR; ALCALDE

Fecha: Miércoles 31 julio de 2024
La Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA remite 2º Expediente de *Solicitud de conformidad y reconocimiento de Emvicosa como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada y modificación de los Estatutos.*

Destinatarios: INTERVENTOR; ALCALDE

La Secretaria General del Ayuntamiento, en su escrito de fecha 18 de Junio de 2024 y CV 5Y1JB-1PYSD-2YJV0, recomienda que EMVICOSA restructure el expediente de solicitud para ajustarlo a la *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2.019 de la Intervención General de la Administración del Estado por la que se aprueba la instrucción para la elaboración del informe a emitir en virtud del artículo 86.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la cual establece cuál debe ser el procedimiento y los elementos de verificación.*

El Interventor General del Ayuntamiento, emite Informe con nº de referencia 83 /2024, de fecha 18 de septiembre de 2024, en el que concluye "No se puede informar positivamente dicha propuesta de modificación de estatutos y mucho menos, la ejecución de cualquier obras y servicios, que previo pago de tarifas, por el Ayuntamiento de Coslada se quiera encomendar o encargar, a la empresa Emvicosa, como medio propio, conforme a lo establecido en el Ley 9/ 2017, de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Publico."

De conformidad con esta recomendación, EMVICOSA elabora y remite una nueva solicitud

TERCERA SOLICITUD RECONOCIMIENTO

Fecha: Miércoles 15 noviembre de 2024 y el lunes 27 de enero de 2025

La Gerente de EMVICOSA remite por mail a la Presidenta del Consejo de Administración, el 3º Expediente de *Solicitud de conformidad y reconocimiento de Emvicosa como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada y modificación de los Estatutos.*

CUARTA SOLICITUD INFORME VALORATIVO
Fecha: 10 de julio de 2025

La Presidenta del Consejo de Administración de EMVICOSA, solicita al Interventor General en funciones que emita informe valorativo en relación al expediente de Reconocimiento de Emvicosa como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada y modificación de los Estatutos.

Destinatarios: INTERVENTOR EN FUNCIONES; ALCALDE.

FINALMENTE, el 13 de octubre de 2025, el Interventor Accidental, remite a EMVICOSA *Borrador de Informe valorativo Sobre Autorización para Declaración a Emvicosa Medio Propio Personificado del Ayuntamiento de Coslada.*

En el que concluye que *"Se debe valorar por parte del Ayuntamiento, y en consecuencia por la empresa municipal, la posibilidad de recurrir a la alternativa manifestada en el cuerpo de este informe, siendo analizada y valorada, para* ***la prestación, mediante gestión directa****, a través de una empresa pública, las prestaciones que quieran que se gestionen por esta vía, adoptando criterios empresariales de gestión (eficiencia, control de costes, evaluación de resultados, etc.), en tanto que, un medio propio no dejaría de ser "un departamento más del Ayuntamiento", con sometimiento a una importante cantidad de condicionamientos que limitarían su capacidad de gestión. Así mismo, de esta forma, podría ser un operador más en el mercado, añadiendo financiación a la que le podría facilitar la Administración de la que depende, en tanto que, el medio propio, sólo podría trabajar para la Administración que lo crea y sin competir ni generar ingresos externos".*

17.2. Saldos con vinculadas

Los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2.025 y 31 de diciembre de 2.024 son los siguientes:

Ejercicio 2025	Saldos deudores	Saldos Acreedores			
		Deudas con Empresas del Grupo			Proveedores
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Corto Plazo	Largo Plazo	
Ayuntamiento de Coslada	7.973,23 €				0,00 €
Total	**7.973,23 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

Ejercicio 2024	Saldos deudores	Saldos Acreedores			
		Deudas con Empresas del Grupo			Proveedores
	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar	Corto Plazo	Largo Plazo	
Ayuntamiento de Coslada	7.631,13 €				0,00 €
Total	**7.631,13 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

17.3. Retribuciones al Consejo de Administración y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2.025 no se han devengado retribuciones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (no se devengaron retribuciones en 2.024)

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido ninguna otra retribución ni tienen concedido al 31 de diciembre de 2.025 ni durante el ejercicio 2.024 anticipos o créditos pendientes de devolución. Asimismo, la Sociedad no había contraído obligaciones en materia de pensiones ni seguros

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
000392195
CLASE 8.ª

de vida con el Consejo de Administración.

La Sociedad tiene definido como personal de Alta Dirección a un/a Gerente cuyas competencias aparecen definidas en los Estatutos Sociales de la compañía.

17.4. **Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, al cierre del ejercicio 2.025, los miembros del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, SAU han manifestado no estar incursos en situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en dicha ley, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El Consejo de Administración no se encuentra incursa en situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en dicha ley, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

18. Otra información

- PERSONAL: El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2.025 y durante 2.024 detallado es el siguiente:

Categorías	2025	2024
Dirección	1	1
Técnicos y Administrativos	2,54	3,75
Becario		
Total	**3,54**	**4,75**

Asimismo, la distribución por sexos al término al 31 de diciembre de 2.025 y durante 2.024, detallado por categorías, es el siguiente:

	2025		2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Sexos	1	2,54	1,75	3
Total	**1**	**2,54**	**1,75**	**3**

- ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN: Se detalla el porcentaje de mujeres en el órgano de administración:

	2.025	**2.024**
% Mujeres órgano administración	44,44%	44,44%

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

000392196

CLASE 8.ª

Relación de contratos de servicios externos celebrados durante el ejercicio de importe superior a 5.000€:

Tipo Contrato	Procedimiento	Adjudicatario	Importe Contrato (excluido I.V.A.)	Fecha Adjudicación	Plazo de ejecución	Estado	Documento Contable
Servicio auditoría Cuentas Anuales	CONTRATO MENOR	CAPITAL AUDITORS AND CONSULTANTS, S.L.	5.800,00 €	06/11/2025	Del 1 de enero 2026 al 31 de mayo 2026	En ejecución	Factura
Servicios de redacción de proyecto básico, de ejecución, de control y gestión de residuos durante la obra para la mejora de la eficiencia energética del edificio de viviendas de Avenida de la Constitución 21 Bis	CONTRATO MENOR	CREA ARQITECTOS CONSULTORES, S.L.	12.000,00 €	14/11/2025	Del 14/11/25 al 15/12/25	Ejecutado	Factura
Servicios de mantenimiento informático	ABIERTO - SIMPLIFICADO	MBS SOLUCIONES INFORMÁTICAS	15.504,00 €	06/11/2025	Del 13/11/25 al 12/11/27	En ejecución	Factura
Servicio de limpieza	NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD	SERVEO SERVICIOS AUXILIARES, S.A.	12.425,00 €	13/11/2025	Del 13/11/25 al 12/11/27	En ejecución	Factura
Realización Estudio de Opinión	CONTRATO MENOR	D. ROGELIO MANUEL ORTS GARCÍA	7.314,05 €	15/05/2025	Del 15/05/2025 hasta 45 días desde comienzo trabajo de campo	En ejecución	Factura

19. Hechos posteriores

No se ha dado ningún otro hecho posterior de relevancia para ser incluido en las presentes Cuentas Anuales.

TIMBRE DEL ESTADO



000392197

CLASE 8.ª

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión; al artículo 4.2.b) y c) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

I. Titular real persona física con porcentaje de participación superior al 25%

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA)	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2)	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2)	% PARTICIPACIÓN	
					DIRECTA	INDIRECTA (3)
1	2	3	4	5	6	7

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso, administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA)	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2)	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2)
1	2	3	4	5
Macarena Orosa Hidalgo	46877537H	18/05/1981	ES	ES
Antonio Vicente Leo	01094006B	15/07/1956	ES	ES
Sonia Noeda Fanego	47221020L	08/12/1985	ES	ES
Fernando Romero Castro	09172803N	22/09/1963	ES	ES
Óscar Garretas Laguna	52343105G	08/11/1973	ES	ES
Francsico Javier Viondi Arese	11830246N	21/05/1973	ES	ES
Elena Lebrato Bustos	47217301A	05/11/1982	ES	ES
Jesús Domingo Díaz-Suelto García-Hinojosa	51624920V	22/08/1958	ES	ES
Cristina Echevarría Sierra	20201218L	11/06/1975	ES	ES

III. Detalle de las sociedades intervinientes en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control.

DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2)	DOMICILIO SOCIAL	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO)
1	2	3	4	5	6	7

TIMBRE DEL ESTADO



000392198

CLASE 8.ª

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.	NIF A80422421
DOMICILIO SOCIAL AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 21	MUNICIPIO COSLADA
PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2025

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo:

NO

TIMBRE DEL ESTADO



000392199

CLASE 8.ª

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.

A80422421

Los miembros del Consejo de Administración de la sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio cerrado al 31.12.2025 **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

TIMBRE DEL ESTADO



000392200

CLASE 8.ª

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.

A80422421

Los miembros del Consejo de Administración manifiestan que la sociedad **NO** ha realizado durante el presente ejercicio cerrado al 31.12.2025 operación alguna sobre acciones / participaciones propias

TIMBRE DEL ESTADO



000392201

CLASE 8.ª

RECONOCIMIENTO DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO CERRADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.025 EN PAPEL TIMBRADO

Las Cuentas Anuales de la mercantil **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.** con **C.I.F. A80422421** correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.025, han sido formuladas por los Sres. Consejeros y Sras. Consejeras de la Sociedad en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2.026, y se identifican por ir extendidas en el anverso de las hojas de papel timbrado del Estado con la siguiente numeración:

- Portada: **000392152**
- Balance Abreviado: **000392153**
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada: **000392154**
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado: **000392155**
- Estado de Flujos de Efectivo: **000392156**
- Memoria: de la nº **000392157** a la nº **000392196** àmbas inclusive
- Declaración de Identificación del Titular Real: **000392197**
- Documento sobre Servicios a Terceros: **000392198**
- Información Medioambiental: **000392199**
- Información sobre Acciones Propias: **000392200**

FIRMAS IDENTIFICADAS DE LOS ADMINISTRADORES EN EL REVERSO DE LA PRESENTE HOJA

Siendo suscrita la presente en una hoja de papel timbrado con el número **000392201**

Y para que así conste y a los efectos previsto del reconocimiento de firmas de Consejeros y Consejeras y de documentos de cuentas, se firma la presente ante la Secretaria y con el Visto Bueno de la Presidenta, a 24 de marzo de 2.026.

Vº Bº
LA PRESIDENTA,
Dña. Macarena Orosa Hidalgo

LA SECRETARIA
Dña. Elena Lebrato Bustos

Los miembros del Consejo de Administración de la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE COSLADA, S.A.U.** con **C.I.F. A80422421** declaran firmados bajo su puño y letra, mediante la firma del presente folio, la totalidad de los documentos que componen las Cuentas Anuales Abreviadas referidas al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2.025, que han quedado recogidas en hojas de papel timbrado del Estado identificadas en el anverso del presente folio:

Fdo.: Dª Macarena Orosa Hidalgo
Presidenta

Fdo.: D. Fernando Romero Castro
Vicepresidente

Fdo.: Dª Elena Lebrato Bustos
Secretaria

Fdo.: D. Antonio Vicente Leo
Vocal

Fdo.: D. Óscar Garretas Laguna
Vocal

Fdo.: Dª Sonia Noeda Fanego
Vocal

Fdo.: D. Francsico Javier Viondi Arese
Vocal

Fdo.: Dª Mª Cristina Echevarría
Vocal

Fdo.: D. Jesús Domingo Díaz-Suelto García-Hinojosa
Vocal