CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

DEL EJERCICIO 2019, JUNTO CON EL

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR

INDEPENDIENTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, 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* 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 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.

PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Valoración de las existencias asociadas a la promoción inmobiliaria.

Descripción

Tal y como se detalla en la Nota 9 de la memoria, la Sociedad presenta en su balance, a 31 de diciembre de 2019, existencias por un valor neto contable de 11.390 miles de euros, correspondientes a parcelas situadas en el polígono de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela. Dichas parcelas, que fueron adquiridas en ejercicios anteriores, se encuentran valoradas por su coste de adquisición, 14.952 miles de euros, minorado como consecuencia de diversas correcciones valorativas registradas, asimismo en ejercicios anteriores, por importe de 3.562 miles de euros. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y en su caso procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable.

La valoración de estos activos ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan con respecto a los flujos futuros estimados por las ventas potenciales de estos activos y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Entendimiento de los criterios y cálculos establecidos por la Sociedad para determinar el valor recuperable de las inversiones en las existencias asociadas a la promoción inmobiliaria.
- Estudio de la posible existencia de indicios de deterioro o, en su caso, de la recuperación del valor de los terrenos.
- Revisión de las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad con respecto al valor recuperable, para lo cual hemos obtenido y comparado el precio acordado en transacciones realizadas en ejercicios anteriores y revisado la documentación soporte sobre operaciones de venta que se encuentran en negociaciones.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria en relación con esta cuestión de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.
Inscrita en el ROAC con el Nº S1520

Alfredo Ciriaco
Inscrito en el ROAC con el Nº 17938

12 de junio de 2020

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. · Av. de la Baja Navarra 1, 1º · 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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 los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales 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, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores 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 a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. • Av. de la Baja Navarra 1, 1º • 31002 PAMPLONA
PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. – Alameda de Recalde, 36 8º 48009 Bilbao - Reg. Merc. Biz., Tomo 4205, Sec 8, Hoja 34713, Folio 112, Incs 1ª C.I.F. B-95221271
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS (ROAC) CON EL Nº S1520. INSCRITA EN EL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES (REA)
PKF ATTEST es miembro de la red de firmas jurídicamente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones u omisiones de cualquier firma miembro o corresponsal de la red.

CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

INFORME DE GESTIÓN

CAT
CIUDAD
AGROALIMENTARIA
DE TUDELA

Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2019	2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**32.979.161**	**34.344.312**
Inmovilizado intangible	**5**	**24.687**	**75.960**
Aplicaciones informáticas		24.687	37.090
Otro inmovilizado intangible		-	38.870
Inmovilizado material	**6**	**22.222.668**	**23.175.049**
Terrenos y construcciones		6.075.989	6.199.487
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		16.137.769	16.966.062
Inmovilizado en curso y anticipos		8.910	9.500
Inversiones inmobiliarias	**7**	**10.450.724**	**11.086.414**
Terrenos		3.388.000	3.451.025
Construcciones		7.062.724	7.635.389
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**281.082**	**6.889**
Créditos a terceros		274.193	-
Otros activos financieros		6.889	6.889
ACTIVO CORRIENTE		**20.095.334**	**18.765.030**
Existencias	**9**	**11.389.872**	**11.389.872**
Comerciales		11.389.872	11.389.872
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.773.108**	**2.008.918**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8**	1.584.297	1.933.585
Clientes, empresas del grupo y asociadas	**8 y 15.1**	2.798	1.879
Deudores varios		114.104	-
Activos por impuesto corriente	**13**	71.909	73.454
Inversiones financieras a corto plazo		**39.841**	-
Créditos a empresas		39.841	-
Periodificaciones a corto plazo		**14.800**	**14.850**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**6.877.713**	**5.351.390**
Tesorería		6.877.713	5.351.390
TOTAL ACTIVO		**53.074.495**	**53.109.342**

CAT
CIUDAD
AGROALIMENTARIA
DE TUDELA

Balance al 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2019	2018
PATRIMONIO NETO		**51.300.655**	**51.752.100**
FONDOS PROPIOS		**51.300.655**	**51.752.100**
Capital	**11.1**	**9.395.010**	**9.395.010**
Capital escriturado		9.395.010	9.395.010
Reservas	**11.2**	**48.661**	**14.449**
Reserva legal		48.661	14.449
Resultados de ejercicios anteriores	**11.3**	**(8.991.571)**	**(9.299.476)**
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.991.571)	(9.299.476)
Otras aportaciones de socios	**11.4**	**51.300.000**	**51.300.000**
Resultado del ejercicio	**3**	**(451.445)**	**342.117**
PASIVO NO CORRIENTE		**77.386**	**79.231**
Deudas a largo plazo	**12**	**77.386**	**79.231**
Otros pasivos financieros		77.386	79.231
PASIVO CORRIENTE		**1.696.454**	**1.278.011**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.696.454**	**1.278.011**
Proveedores	**12**	1.519.983	1.202.353
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**12 y 15.1**	61.318	529
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	78.453	38.429
Anticipos de clientes	**12**	36.700	36.700
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**53.074.495**	**53.109.342**

CAT
CIUDAD
AGROALIMENTARIA
DE TUDELA

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresada en Euros)

	Notas	2019	2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**14.1**	**9.328.231**	**10.108.947**
Ventas		8.662.072	9.488.200
Prestaciones de servicios		666.159	620.747
Aprovisionamientos	**14.2**	**(5.748.713)**	**(5.646.614)**
Consumo de mercaderías		-	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(5.742.515)	(5.640.071)
Trabajos realizados por otras empresas		(6.198)	(6.543)
Reversión deterioro de merc., materias primas y otros aprovisionam.	**9**	-	-
Otros ingresos de explotación		**54.319**	**53.348**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		54.319	53.348
Gastos de personal	**14.3**	**(157.234)**	**(150.102)**
Sueldos, salarios y asimilados		(119.222)	(113.935)
Cargas sociales		(38.012)	(36.167)
Otros gastos de explotación		**(2.278.909)**	**(2.406.140)**
Servicios exteriores	**14.4**	(1.804.924)	(1.763.933)
Tributos		(478.994)	(501.713)
Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales		5.009	(140.494)
Amortización del inmovilizado	**5,6,7**	**(1.715.087)**	**(1.849.651)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**7.1**	**19.082**	**232.326**
Deterioros y pérdidas		19.082	232.326
Otros resultados		**46.863**	-
Otros ingresos		46.863	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(451.448)**	**342.114**
Ingresos financieros	**14.5**	**3**	**3**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3	3
De terceros		3	3
Gastos financieros		**-**	**-**
Por deudas con terceros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		**3**	**3**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(451.445)**	**342.117**
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(451.445)**	**342.117**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**(451.445)**	**342.117**

CAT
CIUDAD
AGROALIMENTARIA
DE TUDELA

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**(451.445)**	**342.117**
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**3**	**(451.445)**	**342.117**

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.2)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 11.4)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	**9.395.010**	**-**	**(9.429.517)**	**144.490**	**51.300.000**	**51.409.983**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	342.117	-	**342.117**
Operaciones con socios o propietarios						
Otras aportaciones de socios (Nota 11.4)	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	14.449	130.041	(144.490)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**9.395.010**	**14.449**	**(9.299.476)**	**342.117**	**51.300.000**	**51.752.100**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(451.445)	-	**(451.445)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	34.412	307.905	342.117	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	**9.395.010**	**48.661**	**(8.991.571)**	**(451.445)**	**51.300.000**	**51.300.655**

CAT
CIUDAD
AGROALIMENTARIA
DE TUDELA

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**(451.445)**	**342.117**
Ajustes del resultado		**1.644.130**	**1.757.816**
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	1.715.087	1.849.651
Correcciones valorativas por deterioro	7.1	-	(232.326)
Variación de provisiones		(5.009)	140.494
Resultados por bajas y enajenaciones inmovilizado		(19.082)	-
Ingresos financieros	14.5	(3)	(3)
Otros ingresos y gastos		(46.863)	-
Cambios en el capital corriente		**578.324**	**(458.578)**
Existencias		-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar		225.503	(368.121)
Otros activos corrientes		50	6.222
Acreedores y otras cuentas a pagar		418.443	(99.623)
Otros pasivos corrientes		(63.827)	-
Otros activos y pasivos no corrientes		(1.845)	2.944
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**62.182**	**36.806**
Pagos de intereses		-	-
Cobros de intereses		3	3
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		62.179	36.803
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		**1.833.191**	**1.678.161**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
Pagos por inversiones		**(328.321)**	**(457.911)**
Inmovilizado intangible		-	(6.817)
Inmovilizado material		(257.506)	(307.992)
Inversiones inmobiliarias		(70.815)	(143.102)
Cobros por desinversiones		**21.453**	**-**
Inversiones inmobiliarias		21.453	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		**(306.868)**	**(457.911)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Aportaciones de socios		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Devolución y amortización de		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		**-**	**-**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**-**	
AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**1.526.323**	**1.220.250**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**10**	5.351.390	4.131.140
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**10**	6.877.713	5.351.390

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. (en adelante, CAT) se constituyó en escritura autorizada el día 4 de abril de 2008 por el Notario de Pamplona D. Rafael Unceta Morales, número 650 de Protocolo.

Su domicilio social se vio modificado mediante escritura autorizada el día 12 de agosto de 2009 por el Notario de Pamplona D. Felipe Pou Ampuero, número 1141 de Protocolo y se encuentra en Tudela (Navarra), polígono "La Serna", calle D s/n.

El objeto social de la compañía comprende las siguientes actividades:

- La promoción y asesoramiento para la instalación de empresas agroalimentarias en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.

- La gestión, coordinación y dirección de la CAT.

- La producción y/o suministro de agua, vapor y/o CO_2 a diferentes temperaturas y/o presiones.

- La comercialización y distribución de los diferentes productos energéticos producidos a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela y, en su caso, a terceros.

- La prestación de servicios centralizados a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela en materia de depuración de aguas, gestión de residuos, protección contra incendios y telecomunicaciones.

Las actividades anteriores tienen como objetivo el mejorar la competitividad de las empresas que se instalen en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela, a través del uso compartido de infraestructuras y una oferta de servicios de formación e innovación continua.

La Sociedad está integrada en el Grupo CPEN, cuya sociedad dominante es Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio. El domicilio social de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. está en Paseo Sarasate, 38 Pamplona (Navarra), siendo esta última sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo CPEN del ejercicio 2018 fueron aprobadas por decisión del Socio Único de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. tomada el 2 de mayo de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

Mediante acuerdo de Gobierno de Navarra de 18 de enero de 2010, se autorizó la ampliación de capital de la empresa dominante, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., y se incorporaron a la misma todas las participaciones de CAT, que pertenecían a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de dicho proceso no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales de 2019.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Correcciones valorativas por deterioro

En el activo de la Sociedad figuran, a 31 de diciembre de 2019, dentro de los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias, naves construidas y parcelas por importe de 10.450.724 y 11.389.872 euros, respectivamente (11.086.414 y 11.389.872 euros, respectivamente, en 2018), cuyo valor, para el caso de las existencias, se ha visto afectado en ejercicios anteriores por la evolución de la coyuntura económica. En este sentido, como se indica en la Nota 9, la Sociedad tiene registrada a 31 de diciembre de 2019 una corrección valorativa por deterioro de las parcelas que figuran en el epígrafe de existencias por importe de 3.561.930 euros (mismo importe en 2018). A 31 de diciembre de 2019 se ha analizado la situación comercial y la conclusión es que no procede ningún deterioro adicional.

Con fecha 26 de marzo de 2010 se publicó en el BOE la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias. Las normas aprobadas tienen como principal objetivo regular el deterioro del inmovilizado material en las empresas públicas que operan condicionadas por circunstancias que les impiden generar flujos de efectivo. Estas empresas que realizan actividades, mediante la utilización de activos no generadores de efectivo, no orientadas a la obtención de un beneficio o a la generación de un rendimiento económico o comercial, sino a la obtención de flujos económicos sociales que beneficien a la colectividad por medio del "potencial de servicio" o utilidad pública, con carácter general, asociado a un inmovilizado material.

Dentro de estas circunstancias, el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante sesión del 20 de noviembre de 2014, procedió a reconocer a las infraestructuras de la Sociedad la consideración de activos no generadores de flujos de efectivo, debido a que el motivo de su creación respondía a criterios socio económicos de generación de valor como "polo de atracción" en la localización decidida. Estos motivos siguen plenamente vigentes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

2.4 Regulación del sector eléctrico

El sector de la cogeneración es un sector regulado, que ha sufrido cambios muy sustanciales en los últimos años, en este sentido, la norma de referencia es la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, que deroga la anterior Ley 54/1997, de 27 de noviembre. Adicionalmente a esta Ley, existe toda una serie de normas dictadas en los últimos años que se resumen a continuación:

- Con fecha 1 de enero de 2013 entró en vigor la Ley 15/2012 de medidas fiscales para la sostenibilidad energética que supuso la creación de un impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, con un tipo único del 7% y se aplica sobre el importe total que se percibe por la producción e incorporación al sistema eléctrico de energía eléctrica en cada instalación. Asimismo, en esta misma Ley se aprueba la implantación del Impuesto Especial sobre Hidrocarburos (el céntimo verde), el cual es un impuesto que se aplica sobre el consumo de gas natural, con un tipo general para el consumo de gas usado para la cogeneración de electricidad y un tipo reducido para el gas natural de uso industrial.

- Real Decreto 9/2013, de 12 de julio y publicado el 13 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema. Este Real Decreto derogó el Real Decreto 661/2007 vigente hasta la fecha, estableciendo los principios de un nuevo régimen retributivo para las instalaciones de cogeneración.

- Orden IET/1045/2014, de 16 de junio, por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

Como se indica anteriormente, el 26 de diciembre de 2013 se publicó la nueva Ley del Sector que ratifica lo establecido en el Real Decreto 9/2013, eliminando el régimen especial y plantea un nuevo esquema de retribución. Fijándose una nueva retribución, "retribución específica" será adicional a la retribución por la venta de la energía en el mercado, incluyendo una retribución a la inversión y una retribución a la operación para cubrir los costes que no puedan recuperarse por el mercado. Este régimen retributivo se basa en una rentabilidad razonable a las inversiones, que se define en base al tipo de interés del bono del estado a 10 años más un diferencial (establecido inicialmente en 300 puntos básicos).

Se establecen periodos regulatorios de 6 años y sub-períodos de 3 años. De este modo, el Real Decreto 413/2014, que sustituye al derogado RD 661/2007, recoge que la remuneración a la inversión tendrá en cuenta las ventas de las instalaciones a precio de mercado en cada año del sub-período regulatorio de 3 años.

El 17 de diciembre de 2018, se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el Decreto Foral Legislativo 2/2018, de Armonización Tributaria por el que se regula, entre otros, el Impuesto sobre el Valor de la Producción Eléctrica (IVPEE 7%). El citado Decreto Foral armoniza para Navarra el impuesto según lo dispuesto por el Real Decreto Ley 15/2018 en el que se aprobaban medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, entre las cuales se aprobó la Suspensión temporal del impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica (IVPEE 7%) para el cuarto trimestre del ejercicio 2018 y el primer trimestre del ejercicio 2019 y también se aprobó una exención en el Impuesto sobre Hidrocarburos para los productos energéticos destinados a la producción de electricidad mediante cogeneración.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la retribución a la operación del primer y del segundo semestre de 2019 todavía no ha sido publicada. Por ello, los administradores de la Sociedad han tomado como criterio para determinar los ingresos por venta de energía, la última información conocida:

- El 26 de noviembre de 2018 mediante Propuesta de Orden del Ministerio para la Transición Ecológica se estableció propuesta sobre los valores de la retribución a la operación para el segundo semestre natural del año 2018. En ella se fijaba una retribución a la operación de 55,598 €/Mwh, y ese dato fue el empleado para reconocer los ingresos derivados de la venta de energía para el segundo semestre de 2018.
- Con posterioridad, el 13 de abril de 2019 se publicó en el BOE la retribución a la operación del segundo semestre de 2018 que vino a refrendar la Propuesta de 26 de noviembre, para las instalaciones tipo IT-01205.
- Con fecha 19 de junio de 2019 se emite una nueva Propuesta de Orden del Ministerio para la Transición Ecológica en donde se establece una retribución a la operación distinta para el cuarto trimestre del 2018, y para el primero y segundo trimestre de 2019, estimando las siguientes retribuciones a la operación:

- 4T/2018: 43,427 €/Mwh
- 1T/2019: 48,208 €/Mwh
- 2T/2019: 55,888 €/Mwh

Los administradores, por prudencia, han procedido a aplicar la última propuesta de retribución.

La aplicación prospectiva de esta nueva propuesta retributiva ha supuesto un ajuste negativo de 210 miles de euros en los ingresos por venta de energía del ejercicio 2019, como consecuencia de recalcular las liquidaciones del cuarto trimestre de 2018 a los nuevos parámetros retributivos propuestos.

Para el segundo semestre de 2019, ante la ausencia de un valor retributivo publicado, se ha optado por aplicar el precio correspondiente al segundo trimestre de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, es probable que en el futuro puedan surgir reestimaciones que afecten a la cifra de ingresos por venta de energía, si bien, todas estas reestimaciones serán realizadas con efectos prospectivos.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(451.445)
	(451.445)
Reparto	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(451.445)
	(451.445)

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. A 31 de diciembre de 2019 la totalidad de los activos de la Sociedad son de vida útil definida.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Derechos de uso

Los derechos de uso se contabilizan al coste incurrido y se amortizan linealmente durante un período de diez años, plazo en el que está prevista su utilización.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas se contabilizan al coste incurrido y se amortizan linealmente durante un período de cuatro años, plazo en el que está prevista su utilización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Construcciones	30-50 años
Instalaciones técnicas y maquinaria	10-50 años
Mobiliario	6,67 años
Equipos para procesos de información	4 años
Elementos de transporte	4 años

Existe un plan de amortización específico aprobado por Hacienda Navarra para las instalaciones referentes a la Central de Infraestructuras Comunes, y para las instalaciones de la planta de Cogeneración, soportado en la casuística especial de los activos a los que se refiere.

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD	UBICACIÓN	METODO AMORTIZACION PROPUESTO	Nº AÑOS
Instalación eléctrica Alta Tensión. Obras necesarias para el suministro eléctrico en Alta Tensión, requeridas por Iberdrola.	Compra y venta de electricidad de la CAT	STR Las Labradas, STR La Sema	Lineal	50
Obra civil de la Central de Infraestructuras Comunes. Edificio que aloja todas las instalaciones.	Gestión y suministro de servicios centralizados para todo el polígono	Parcela 4.7 CAT	Lineal	50
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada.(Maquinaria)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada.(Instalación eléctrica Baja Tensión)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	25
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada. (Conducciones y depósitos)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Obra civil rack tuberías aéreas y redes subterráneas	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta tensión	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Conducción y depósitos	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	30
Estructuras	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Rack red de tuberías distribución Moncobra	Tuberías para la distribución de servicios "calientes" Vapor y AC	Rack de distribución	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Instalaciones	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Baja tensión	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	25
Instalación térmica (Cemey)Conducción y depósitos	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Cemey) Estructuras	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta tensión (Solux)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Baja tensión (Elecnor)	Instalación de distribución electricidad en el interior de la CIC	Edificio CIC	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(Maquinaria larga vida)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4.7, CIC.	Lineal	30
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(Instalación eléctrica)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4.7, CIC.	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Elecnor)(Conducciones y depósitos)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4.7, CIC.	Lineal	30
Sistema gestión y control Genelek, (Instalación eléctrica Baja Tensión)	SCADA, Sistema de gestión y control informatizado de los distintos servicios e instalaciones de la CAT	Sala de control. CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Elecnor) (Instalación eléctrica Alta tensión)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Edificio contenedor instalaciones cogeneración CAT	Todos los servicios cogeneración CAT, AC,AF, vapor, venta de electricidad	Parcela 4.7 Edificio Cogeneración CAT	Lineal	50
Instalación térmica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones aneja a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones aneja a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	25
Instalación térmica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones aneja a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Estructuras)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones aneja a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	50
Instalación mecánica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Instalación mecánica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Estructuras)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Baja tensión cogeneración	Instalación de distribución electricidad en el interior de la cogeneración de la CIC	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Elecnor)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones destinados al alquiler a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

Las condiciones para calificar los terrenos y construcciones como inversiones inmobiliarias son las siguientes:

a) No son activos destinados a la venta dentro del curso normal del negocio.

b) No están ocupados por la Sociedad para su actividad.

c) No se encuentran en construcción.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 25 años.

4.4 Deterioro de los activos no generadores de efectivo

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible o inversiones inmobiliarias. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, entendiéndose como valor en uso el coste de reposición el que debería incurrirse para prestar el servicio público de interés general que lleva a cabo la Sociedad, considerando la depreciación que tendría el activo en el momento de efectuarse este cálculo. Cuando el valor contable es mayor que el coste de reposición depreciado se produce una pérdida por deterioro.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Especificidades relativas a los activos no generadores de flujos de efectivo

La Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, contiene normas que constituyen la regulación del deterioro del inmovilizado material en las empresas públicas que operan condicionadas por circunstancias que les impiden generar flujos de efectivo.

La Orden realiza una distinción entre los activos generadores de efectivo, que son aquellos que se poseen con el fin de obtener un beneficio o generar un rendimiento comercial a través de la entrega de bienes o la prestación de servicios, y los activos no generadores de flujos de efectivo, que son aquellos que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económico sociales que generan dichos activos y que beneficien a la colectividad, esto es, su beneficio social o potencial de servicio.

En algunos casos puede no estar claro si la finalidad principal de poseer un activo es generar o no un rendimiento comercial. En estos casos existe una presunción de que, salvo clara evidencia de lo contrario, tales activos pertenecen a la categoría de activos no generadores de flujos de efectivo.

El deterioro de valor de un activo no generador de flujos de efectivo se define como la pérdida de potencial de servicio de un activo, distinta a la depreciación sistemática y regular que constituye la amortización.

Se contabiliza una pérdida por deterioro en un activo no generador de flujos de efectivo si su valor contable supera a su importe recuperable, que es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

El valor en uso de un activo no generador de flujos de efectivo es el valor actual del activo considerando su potencial de servicio en el momento del análisis. Este importe se determina por referencia al coste de reposición depreciado del activo.

El coste de reposición depreciado de un activo es el coste de reposición de dicho activo menos la amortización acumulada calculada sobre la base de tal coste, de forma que refleje el funcionamiento, uso y disfrute ya efectuado del activo, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica que pudiera afectarle.

Los eventos o circunstancias que pueden indicar la existencia de deterioro de valor de un activo han de ser relevantes y han de tener efectos a largo plazo.

Tal y como se indica en la Nota 2.3, la Sociedad considera que tanto los elementos del inmovilizado material como los incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias no tienen como objeto generar un rendimiento económico.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Intereses de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, 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 hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su 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 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 valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

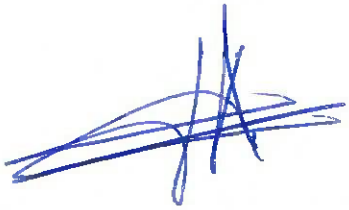
Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.



4.9 Existencias

Los bienes comprendidos en este apartado son solares y terrenos sin edificar valorados al precio de adquisición incluyendo en este precio los gastos de acondicionamiento, los de derribo y los de inspección y levantamiento de planos previos a la adquisición, así como las comisiones derivadas de la compra, gastos de escritura y contribuciones relacionadas.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando las circunstancias que las originaron dejan de existir o cuando existe clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la corrección.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.11 Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

4.13 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2019			
Coste			
Aplicaciones informáticas	69.597	-	69.597
Derechos de traspaso	388.701	-	388.701
	458.298	-	458.298
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(32.507)	(12.403)	(44.910)
Derechos de traspaso	(349.831)	(38.870)	(388.701)
	(382.338)	(51.273)	(433.611)
Valor neto contable	**75.960**	**(51.723)**	**24.687**
Ejercicio 2018			
Coste			
Aplicaciones informáticas	62.780	6.817	69.597
Derechos de traspaso	388.701	-	388.701
	451.481	6.817	458.298
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(19.531)	(12.976)	(32.507)
Derechos de traspaso	(310.961)	(38.870)	(349.831)
	(330.492)	(51.846)	(382.338)
Valor neto contable	**120.989**	**(45.029)**	**75.960**

5.1 Descripción de los principales movimientos

En 2019 no se han producido altas en el inmovilizado intangible, en 2018 se produjeron actualizaciones de las aplicaciones informáticas.

5.2 Otra información

Los derechos de traspaso recogen el coste asumido por la Sociedad en la firma del acuerdo para incrementar la capacidad de evacuación de generación del sistema eléctrico de la subestación y así permitir la conexión de la Cogeneración de la CAT al sistema eléctrico.

En 2019 la Sociedad no ha realizado inversiones adquiridas a empresas del grupo. En 2018 la Sociedad realizó inversiones por importe de 6.817 euros adquiridos a empresas del grupo.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 408.688 euros (19.987 euros en 2018).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019				
Coste				
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	24.584.200	240.199	9.500	24.833.899
Maquinaria	3.043.972	2.644	-	3.046.616
Otras instalaciones	39.459	14.032	-	53.491
Mobiliario	262.978	-	-	262.978
Equipos Informáticos	96.266	631	-	96.897
Elementos de transporte	12.648	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	9.500	8.910	(9.500)	8.910
	35.349.704	266.416	-	35.616.120
Amortización acumulada				
Construcciones	(1.101.194)	(123.498)	-	(1.224.692)
Instalaciones técnicas	(8.268.818)	(820.463)	-	(9.089.281)
Maquinaria	(2.452.035)	(261.880)	-	(2.713.915)
Otras instalaciones	(5.833)	(4.063)	-	(9.896)
Mobiliario	(262.978)	-	-	(262.978)
Equipos informáticos	(71.149)	(8.893)	-	(80.042)
Elementos de transporte	(12.648)	-	-	(12.648)
	(12.174.655)	(1.218.797)	-	(13.393.452)
Valor neto contable	**23.175.049**	**(952.381)**	**-**	**22.222.668**
Ejercicio 2018				
Coste				
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	24.325.167	285.598	(26.565)	24.584.200
Maquinaria	3.043.972	-	-	3.043.972
Otras instalaciones	-	12.894	26.565	39.459
Mobiliario	262.978	-	-	262.978
Equipos Informáticos	96.266	-	-	96.266
Elementos de transporte	12.648	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	6.011	9.500	(6.011)	9.500
	35.047.723	307.992	(6.011)	35.349.704
Amortización acumulada				
Construcciones	(977.695)	(123.499)	-	(1.101.194)
Instalaciones técnicas	(7.324.058)	(946.523)	1.763	(8.268.818)
Maquinaria	(2.190.154)	(261.881)	-	(2.452.035)
Otras instalaciones	-	(4.070)	(1.763)	(5.833)
Mobiliario	(262.712)	(266)	-	(262.978)
Equipos informáticos	(62.208)	(8.941)	-	(71.149)
Elementos de transporte	(12.648)	-	-	(12.648)
	(10.829.475)	(1.345.180)	-	(12.174.655)
Valor neto contable	**24.218.248**	**(1.037.188)**	**(6.011)**	**23.175.049**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las principales altas de los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a varias inversiones ligadas directamente con la actividad productiva de la Sociedad.

Los traspasos en 2019 se corresponden con la regularización de elementos de Inmovilizado en Curso de instalaciones técnicas traspasadas a su correspondiente epígrafe.

6.2 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

No hay compromisos adquiridos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por la Sociedad en referencia al inmovilizado material.

En los ejercicios 2019 y 2018 no se han activado gastos financieros dado que las principales instalaciones comenzaron a utilizarse en el inicio del ejercicio 2010.

En 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado inversiones de bienes de inmovilizado material adquiridos a empresas del grupo.

El importe de los elementos del Inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.012.626 euros (2.010.127 euros a 31 de diciembre de 2018).

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Terrenos	3.451.025	-	(63.025)	-	3.388.000
Construcciones	11.372.860	61.905	(284.796)	-	11.149.969
	14.823.885	61.905	(347.821)	-	14.537.969
Amortización acumulada					
Construcciones	(3.737.471)	(445.017)	95.243	-	(4.087.245)
	(3.737.471)	(445.017)	95.243	-	(4.087.245)
Deterioros de valor					
Terrenos	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Valor neto contable	**11.086.414**	**(383.112)**	**(252.578)**	**-**	**10.450.724**
Ejercicio 2018					
Coste					
Terrenos	3.451.025	-	-	-	3.451.025
Construcciones	11.223.747	143.102	-	6.011	11.372.860
	14.674.772	143.102	-	6.011	14.823.885
Amortización acumulada					
Construcciones	(3.284.846)	(452.625)	-	-	(3.737.471)
	(3.284.846)	(452.625)	-	-	(3.737.471)
Deterioros de valor					
Terrenos	(232.326)	-	232.326	-	-
	(232.326)	-	232.326	-	-
Valor neto contable	**11.157.600**	**(309.523)**	**232.326**	**6.011**	**11.086.414**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de los ejercicios 2019 y 2018 corresponden a adecuaciones de naves industriales, para su posterior alquiler.

En 2019 se ha producido la venta de la nave 6.14 a la empresa que la tenía alquilada, esta operación ha supuesto unos ingresos de 51.358 euros que se aplican en la cuenta de resultados en función del aplazamiento que lleva la venta. En 2019 ha supuesto unos ingresos de 19.082 euros, reconocidos dentro del epígrafe *"Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado"* (ver nota 7.1).

En el año 2017 se traspasó desde Existencias la parcela 4.8 que la Sociedad tiene en régimen de arrendamiento, así como el deterioro de valor asociado a dicha parcela. En 2018 se produjo la reversión de dicho deterioro, por importe de 232.326 euros, ya que se estima que los flujos generados por el activo permitirán recuperar la totalidad del coste de la parcela.

7.2 Arrendamientos operativos

Por lo que respecta a las naves industriales, a excepción del Vivero de empresas sobre el que existe un convenio con la empresa del grupo Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L. (CEIN) para su gestión, existen arrendamientos operativos que recaen sobre parte del resto de las parcelas y los terrenos.

Durante el año 2019 se han firmado los siguientes contratos: para la nave 6.26, para las naves 6.27, para la nave 6.34 y para la nave 6, se han firmado contratos por entre 7 y 15 años y se ha invertido en la adecuación de las naves.

Durante el año 2018 se han firmado los siguientes contratos: para la nave 6.32 y para las naves 6.33 y 6.34 se han firmado contratos por 10 años y se ha invertido en la adecuación de las naves.

El resto de contratos firmados con anterioridad eran válidos por 5 años.

Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 329.138 euros en el ejercicio 2019 (333.916 euros en 2018).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 357.241 euros y los gastos de administración y mantenimiento por 282.524 euros en el ejercicio 2019 (365.383 euros y 299.120 euros, respectivamente en 2018).

Mientras que los gastos correspondientes al inmueble cedido a CEIN, S.L., para su gestión han ascendido a 87.243 euros de amortización en el ejercicio 2019 (mismo importe que en 2018).

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

(Euros)	2019	2018
Hasta un año	358.360	378.375
Entre uno y cinco años	1.430.434	1.182.794
Más de cinco años	476.579	685.169
	2.265.373	**2.246.338**

7.3 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor de reposición de las construcciones incluidas en este epígrafe.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros a 31 de diciembre es la siguiente:

	Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	2019	2018	2019	2018
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	281.082	6.889	281.082	6.889
	281.082	6.889	281.082	6.889
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	1.741.040	1.935.464	1.741.040	1.935.464
	1.741.040	1.935.464	1.741.040	1.935.464
	2.022.122	**1.942.353**	**2.022.122**	**1.942.353**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018
Activos financieros no corrientes				
Créditos a terceros	274.193	-	274.193	-
Otros activos financieros	6.889	6.889	6.889	6.889
	281.082	6.889	281.082	6.889
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.701.199	1.935.464	1.701.199	1.935.464
Créditos a empresas	39.841	-	39.841	-
	1.741.040	1.935.464	1.741.040	1.935.464
	2.022.122	**1.942.353**	**2.022.122**	**1.942.353**

8.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	274.193	-
Fianzas entregadas y pagos anticipados	6.889	6.889
	281.082	6.889
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.701.199	1.935.464
Créditos a empresas	39.841	-
	1.741.040	1.935.464
	2.022.122	**1.942.353**

Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2019 se incluye el crédito a una empresa por la venta de una de las naves de inversiones inmobiliarias.

Fianzas entregadas y pagos anticipados

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se incluyen las fianzas y los depósitos constituidos por la Sociedad.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.584.297	1.933.585
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	2.798	1.879
Deudores varios	114.104	-
	1.701.199	**1.935.464**

En la partida de clientes por ventas y prestación de servicios, se incluyen los importes devengados por la venta de energía a la Comisión Nacional de Energía pendientes de liquidar.

9. EXISTENCIAS

Las existencias de la Sociedad se desglosan de la forma siguiente:

	2019			2018		
(Euros)	Importe	Deterioro	Total	Importe	Deterioro	Total
Manzana 2	1.178.762	(365.953)	812.809	1.178.762	(365.953)	812.809
Manzana 3	1.306.903	(405.735)	901.168	1.306.903	(405.735)	901.168
Manzana 4	4.670.782	(1.092.637)	3.578.145	4.670.782	(1.092.637)	3.578.145
Manzana 6	2.646.694	(819.489)	1.827.205	2.646.694	(819.489)	1.827.205
Manzana 8	532.243	(165.238)	367.005	532.243	(165.238)	367.005
Actividades empresariales	3.417.546	(400.163)	3.017.383	3.417.546	(400.163)	3.017.383
Parcelas polivalentes	1.198.872	(312.715)	886.157	1.198.872	(312.715)	886.157
	14.951.802	**(3.561.930)**	**11.389.872**	**14.951.802**	**(3.561.930)**	**11.389.872**

A 31 de diciembre de 2019, tras el análisis realizado sobre la valoración de las parcelas que tiene en su balance, la Sociedad ha decidido mantener una provisión por deterioro de existencias por importe de 3.561.930 euros (mismo importe en 2018).

El movimiento de la corrección valorativa por deterioro ha sido el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Saldo inicial	3.561.930	3.561.930
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-
Reversión del deterioro	-	-
Saldo final	**3.561.930**	**3.561.930**

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Tesorería	6.877.713	5.351.390
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	**6.877.713**	**5.351.390**

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El capital social a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de 9.395.010 euros, compuesto por 939.501 participaciones ordinarias al portador de 10 euros de valor nominal cada una. La totalidad de las participaciones pertenece a la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

La Sociedad mantiene con el Socio Único un contrato de prestación de servicios corporativos y de apoyo a la gestión por el cual Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. ha facturado 70.000 euros en 2019 y en 2018.

11.2 Reservas

(Euros)	2019	2018
Saldo inicial	14.449	-
Distribución de resultados	34.212	14.449
Saldo final	**48.661**	**14.449**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente dotada.

11.3 Resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle y movimientos de este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Saldo final
Ejercicio 2019			
Resultados de ejercicios anteriores	(9.299.476)	307.905	(8.991.571)
	(9.299.476)	**307.905**	**(8.991.571)**
Ejercicio 2018			
Resultados de ejercicios anteriores	(9.429.517)	130.041	(9.299.476)
	(9.429.517)	**130.041**	**(9.299.476)**

11.4 Aportación de socios para amortización de créditos

El importe total de aportaciones realizadas por los socios asciende a 51.300.000 euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Derivados y otros		Total	
(Euros)	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros a largo plazo				
Débitos y partidas a pagar	77.386	79.231	77.386	79.231
	77.386	79.231	77.386	79.231
Pasivos financieros a corto plazo				
Débitos y partidas a pagar	1.618.001	1.239.582	1.618.001	1.239.582
	1.618.001	1.239.582	1.618.001	1.239.582
	1.695.387	**1.318.813**	**1.695.387**	**1.318.813**

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Derivados y otros		Total	
(Euros)	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros no corrientes				
Deudas a largo plazo	77.386	79.231	77.386	79.231
	77.386	79.231	77.386	79.231
Pasivos financieros corrientes				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.618.001	1.239.582	1.618.001	1.239.582
	1.618.001	1.239.582	1.618.001	1.239.582
	1.695.387	**1.318.813**	**1.695.387**	**1.318.813**

12.1 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	77.386	79.231
	77.386	79.231
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.618.001	1.239.582
	1.618.001	1.239.582
	1.695.387	**1.318.813**

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

A largo plazo figuran las fianzas entregadas por los arrendatarios de las naves y parcelas que tiene alquiladas la Sociedad.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Proveedores	1.519.983	1.202.353
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	61.318	529
Anticipos de clientes	36.700	36.700
	1.618.001	**1.239.582**

En el epígrafe anticipos de clientes se incluye el importe pagado por un cliente como anticipo de la compra de una parcela. En el caso que el cliente no adquiera definitivamente la parcela, dicho importe no sería exigible.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Activos por impuesto corriente (Retenciones)	71.909	73.454
	71.909	**73.454**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	(3.302)	(2.990)
Seguridad Social	(3.936)	(3.646)
Impuesto sobre el Valor Añadido	(71.215)	(31.793)
	(78.453)	**(38.429)**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 26.326.809 euros (25.875.364 a 31 de diciembre de 2018). Dichas bases imponibles prescribirán a los 15 años. El periodo de prescripción para todas las bases imponibles negativas generadas comenzará el primer año en que la Sociedad haya generado beneficios, el año 2017. Adicionalmente la Sociedad dispone de 3.283.509 euros de deducciones generadas pendientes de aplicar en ejercicios futuros (mismo importe a 31 de diciembre de 2018).

El detalle de las bases imponibles negativas disponibles y el año de generación es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
2008	174.898	174.898
2009	1.898.500	1.898.500
2010	5.981.640	5.981.640
2011	3.643.926	3.643.926
2012	5.110.034	5.110.034
2013	2.829.173	2.829.173
2014	2.556.577	2.556.577
2015	2.420.372	2.420.372
2016	1.260.244	1.260.244
2019	451.445	-
	26.326.809	**25.875.364**

Ninguno de los créditos fiscales ha sido activado en la medida en que, dada la actividad de la Sociedad, la recuperabilidad de los mismos no resulta probable.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Venta de parcelas	-	-
Venta de electricidad	7.214.785	8.056.123
Suministro vapor, frío y otros	1.447.287	1.432.077
Ingresos por arrendamientos	329.138	333.916
Prestación de servicios	337.021	286.831
	9.328.231	**10.108.947**

Ingresos por venta de electricidad: Con fecha 12 de julio de 2013 se aprobó el Real Decreto-Ley 9/2013 de 12 de julio, por el que se adoptaron medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sector eléctrico, en relación al régimen retributivo. Lo más relevante fue la desaparición del tradicional régimen de primas y su sustitución por un modelo retributivo basado en una "rentabilidad razonable".

En este sentido, en enero de 2014 se publicó el Proyecto del Real Decreto y la "Propuesta de Orden" por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos" que la Secretaria de Estado de Energía remitió a la Comisión Nacional de Los Mercados y la Competencia (CNMC).

En la Orden IET/1045/2014 de 16 de junio, se aprobaron los parámetros retributivos definitivos. Dichos parámetros retributivos fueron actualizados mediante la Orden ETU/130/2017, de 17 de febrero de 2017

Tal y como se indica en la nota 2.4, el 19 de junio de 2019 se emitió una nueva Propuesta de Orden del Ministerio para la Transición Ecológica en donde se establece una retribución a la operación distinta para el cuarto trimestre del 2018, y para el primero y segundo trimestre de 2019, la cuál ha sido aplicada por la Sociedad para el registro de sus ingresos por venta de energía.

La aplicación prospectiva de esta nueva propuesta retributiva ha supuesto un ajuste negativo de 210 miles de euros en los ingresos por venta de energía del ejercicio 2019, como consecuencia de recalcular las liquidaciones del cuarto trimestre de 2018 a los nuevos parámetros retributivos propuestos.

Para el segundo semestre de 2019, ante la ausencia de un valor retributivo publicado, se ha optado por aplicar el precio correspondiente al segundo trimestre de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, es probable que en el futuro puedan surgir reestimaciones que afecten a la cifra de ingresos por venta de energía, si bien, todas estas reestimaciones serán realizadas con efectos prospectivos.

14.2 Aprovisionamientos

El detalle de los consumos por aprovisionamientos es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Compras de materias primas y otras materias consumibles		
Compras nacionales de materias primas	5.742.515	5.640.071
Trabajos realizados por otras empresas	6.198	6.543
Variación de existencias de mercaderías (parcelas)	-	-
Deterioro mercaderías (parcelas) (Nota 9)	-	-
	5.748.713	**5.646.614**

14.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	119.222	113.935
	119.222	113.935
Cargas sociales		
Seguridad social	37.387	36.013
Otros gastos sociales	625	154
	38.012	36.167
	157.234	**150.102**

14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Arrendamientos y cánones	15.935	23.691
Reparaciones y conservación	816.082	805.692
Servicios profesionales independientes	144.041	134.837
Primas de seguros	47.269	51.774
Servicios bancarios	1.115	1.178
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	22.185	26.154
Suministros	669.590	625.148
Otros servicios	88.707	95.459
	1.804.924	**1.763.933**

14.5 Ingresos financieros

El importe de los ingresos financieros corresponde a intereses de terceros por los depósitos constituidos y han ascendido a:

(Euros)	2019	2018
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	3	3
	3	**3**

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Socio Único
Empresas pertenecientes al grupo CPEN	Empresas del grupo
Gobierno de Navarra y Organismos dependientes de la Comunidad Foral de Navarra	Otras partes vinculadas
Administradores	Consejeros

Todas las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

15.1. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
Ejercicio 2019				
Clientes (Nota 8.1)	2.798	-	-	**2.798**
Proveedores (Nota 12.1)	19.286	-	42.032	**61.318**
Ejercicio 2018				
Clientes (Nota 8.1)	1.879	1.588	-	**3.467**
Proveedores (Nota 12.1)	497	-	32	**529**

El saldo del año 2018 que aparece en Gobierno de Navarra, corresponde al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente, en concepto de alquiler de las oficinas que ocupan en el Centro de Negocios que la Sociedad posee. Dicho importe fue abonado en enero de 2019.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
Ejercicio 2019				
Ventas	12.822	-	-	**12.822**
Prestación de servicios	6.893	7.056	-	**13.949**
Servicios exteriores	(127.941)	-	(114.930)	**(242.871)**
Ejercicio 2018				
Ventas	13.210	-	-	**13.210**
Prestación de servicios	5.957	7.056	-	**13.013**
Servicios exteriores	(106.393)	-	(119.435)	**(225.828)**

Las transacciones de ventas, son con la empresa Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L. con la que existe un convenio de gestión sobre el Vivero de Empresas y a la que se suministra servicios de climatización.

Las prestaciones de servicios corresponden, por una parte, a la empresa Navarra de Infraestructuras Locales, S.A., con la que existe un contrato de alquiler sobre una oficina en el Centro de Negocios de CAT y por otra al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente que también tiene firmado un contrato de alquiler sobre unas oficinas en el mismo edificio, propiedad de CAT.

Dentro del epígrafe de servicios exteriores, se muestran las siguientes transacciones que la Sociedad tiene contratadas:

- Con Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U. con el que la Sociedad tiene firmado un convenio de prestación de servicios de apoderamiento y de gestión de CAT.
- Con Navarra de Servicios y Tecnologías, S.A. mediante un contrato de mantenimiento del sistema informático y telefónico de CAT.
- Con el Socio Único, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. mediante contratos de "prestación de servicios corporativos y apoyo a la gestión" y de nóminas. También CPEN factura la parte que corresponde a CAT de las primas de seguros que contrata para todo el grupo.

15.2 Administradores y alta dirección

El 16 de diciembre de 2019, en el acta de decisiones del Socio Único de la Sociedad, se fijaban dietas a los miembros del Consejo de Administración. Las dietas correspondientes al ejercicio 2019 ascienden a 1.750 euros (7.000 euros en 2018) y serán abonadas en 2020.

Asimismo durante los ejercicios 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Tampoco existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

Durante el ejercicio 2019 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 2.722 euros (3.621 euros en 2017).

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores de la Sociedad han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

Las retribuciones de alta dirección, a través del contrato de apoderamiento con la empresa del grupo Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., al 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 23,5 miles de euros (mismo importe en 2018). No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Asimismo no existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

16. INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, se han establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

16.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	281.082	6.889
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.773.108	2.008.918
Inversiones financieras a corto plazo	39.841	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.877.713	5.351.390
	8.971.744	**7.367.197**

El Departamento Comercial y Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., con la que la Sociedad tiene un contrato de apoderamiento y gestión, establecen límites de crédito para cada uno de los clientes.

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Por el momento no ha habido ninguna situación anómala, pero si se diera el caso, se pasarían a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

Asimismo mensualmente se revisan los límites de crédito de los clientes que han tenido retrasos en los cobros.

Los préstamos, créditos y otras inversiones financieras deben ser aprobados por el Apoderado y por el Socio Único (Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.).

16.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés es nulo debido a que los tipos de interés son fijos.

16.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2019					
Responsables de departamento	1	1	2	2	-
Administrativos	-	1	1	1	-
	1	**2**	**3**	**3**	**-**
Ejercicio 2018					
Responsables de departamento	1	1	2	2	-
Administrativos	-	1	1	1	-
	1	**2**	**3**	**3**	**-**

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración estaba formado por 7 personas, de las cuales 5 son hombres y 2 son mujeres (en 2018, el Consejo de Administración lo formaban 8 personas, de las cuales 5 eran hombres y 3 mujeres).

17.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios de auditoría durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	4.017	5.337
	4.017	**5.337**

Los honorarios hacen referencias a la firma de auditoría y a aquellas sociedades con las que dicha empresa mantiene algunos de los vínculos a los que hace relación la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Los importes indicados incluyen la totalidad de los honorarios, con independencia del momento de su facturación.

17.3 Información sobre medioambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas pertinentes en temas medioambientales con el objetivo de cumplir con la legislación vigente al respecto. En el año 2012 se ultimó la inversión que la Sociedad comenzó en 2011. Dicha inversión, que se adjudicó mediante licitación, consistió en una instalación de ósmosis inversa para la reducción del consumo de agua y de los tratamientos para la utilización de la misma en los procesos productivos de la planta de cogeneración.

En el ejercicio 2019 por el mismo concepto se invirtió 3.160 euros (en 2018 no se tomaron medidas medioambientales).

Los equipos e instalaciones incorporados al inmovilizado material cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, que se encuentran registrados en la partida de "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material", al 31 de diciembre eran los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Coste	84.966	81.806
Amortización acumulada	(66.950)	(58.717)
	18.016	**23.089**

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han incurrido en gastos cuya finalidad haya sido la protección y mejora del medio ambiente.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no consideran necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

17.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	26	25
Ratio de operaciones pagadas	26	26
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	16
(Euros)		
Total pagos realizados	10.181.902	9.155.317
Total pagos pendientes	768.407	606.307

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída importante de la actividad prevista de la Sociedad en sus ventas correspondientes a los primeros meses del año 2020, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible suficiente, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones a la Sociedad.

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal en la producción de energía y en los ingresos por arrendamientos. Por ello, la Sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones. Respecto a la interrupción de la producción y venta de energía es considerada poco probable por los administradores de la Sociedad.

- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos derivados de la pandemia mencionada, como la probable bajada de la exportación eléctrica, la disminución de la demanda de suministros energéticos a nuestros clientes y la pérdida o interrupción de alquileres pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas y de cobrabilidad de los clientes de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, en concreto, en las cuentas por cobrar y en los activos inmobiliarios, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Informe de Gestión Año 2019

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y ACTIVIDAD

El año 2019 se cierra con un resultado negativo de (451.445 euros) con la incertidumbre de las propuestas de Retribución a la Operación en el ámbito de Venta de Electricidad que a fecha de formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 están por aprobarse. El EBITDA sin embargo se consolida por encima del millón de euros con una mejora en la generación de tesorería, lo que permitirá a la Sociedad acometer nuevos proyectos en los próximos ejercicios consistentes en:

- Construcción de nuevas naves en sucesivas fases en terrenos de la Sociedad
- Mejora de las instalaciones técnicas
- Estudio y realización de proyectos medioambientales

La evolución de los negocios en el año 2019, por segmentos de actividad ha sido la siguiente:

Energético

En lo que se refiere a la **venta de electricidad**, podemos decir que 2019 ha sido un ejercicio menos favorable por diferentes circunstancias, entre las que sobresalen la regulación específica y el precio de mercado:

- En cuanto a la **regulación específica,** el ejercicio se ha cerrado con la incertidumbre de cómo van a ser los valores de la Retribución a la Operación (RO). Está pendiente de aprobarse la RO del ejercicio 2019. La Propuesta de Orden del Ministerio para la Transición Ecológica establece RO distintas para el cuarto trimestre de 2018, primer trimestre de 2019 y segundo trimestre de 2019, no fijando la RO para el segundo semestre de 2019. La Sociedad ha realizado un ejercicio de prudencia teniendo en cuenta la propuesta para registrar los ingresos devengados por venta de energía.
- En cuanto al precio de **mercado,** el POOL se ha comportado en 2019 peor de lo previsto, con un segundo semestre por debajo de las previsiones que se manejaban en los futuros, dato también inferior que en el mismo periodo de 2018.

La demanda de **suministros energéticos** por parte de las empresas instaladas en CAT que lo requieren, se encuentra consolidada, esperando en alguna de ellas el aumento de los consumos en el futuro.

Por otra parte, dado que las horas de funcionamiento de los motores y la exportación durante el ejercicio han sido mayores, el gasto por consumo de gas también ha sido mayor, mientras que la tarifa media aplicada en 2019 ha subido por la evolución durante el año del precio del barril de brent.

La Sociedad se ha visto afectada en los últimos ejercicios por la subida de los derechos de emisión de carbono del sistema europeo de comercialización de emisiones (EU-ETS, por sus siglas en inglés). Este sistema se rige por la ley de la oferta y la demanda. Hay que destacar que los derechos de emisión han pasado de 5 euros en 2016 a superar los 25 euros en 2019, en concreto durante 2019 la Sociedad ha comprado los derechos que le corresponden a una media de 22,59 euros.

También se ha visto afectada, en el primer trimestre de 2019, por el Real Decreto Ley 15/2018 en el que se aprobaban medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, entre estas medidas se aprobó la Suspensión temporal del impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica (IVPEE 7%) para el cuarto trimestre del ejercicio 2018 y el primer trimestre del ejercicio 2019.

En el apartado energético, la Sociedad ha invertido durante el ejercicio 2019 en torno a 245 mil euros, estas inversiones entran dentro de la política de actualización y mejora de las instalaciones técnicas, entre otras cosas, para ser más eficientes en la planta de cogeneración produciendo ahorros en los consumos.

Parcelas de la CAT

En 2019 no se ha producido ninguna venta de parcelas, encontrándose inmerso en un proceso de modificaciones urbanísticas para adaptar alguna de las parcelas a la demanda que estamos recibiendo por parte de clientes, esperamos que dicha demanda en el corto plazo se pueda convertir en ventas.

Actualmente estamos en un 38% de ocupación sobre los metros totales que dispone CAT si tenemos en cuenta el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra), porcentaje que se verá incrementado en el corto plazo tanto por las ventas futuras como por las inversiones en nuevas naves programadas.

Se sigue manteniendo una continua actividad comercial con diferentes clientes potenciales que esperemos fructifiquen en el futuro, aun cuando la evolución del mercado tiende más al alquiler que a compra.

Servicios Inmobiliarios

En cuanto a las **naves**, debido a la rotación de empresas, en el año 2019 se han arrendado cuatro naves y un cliente ha dejado libre otras dos por lo que actualmente queda una nave para alquiler. Para esta nave existe un compromiso de alquiler que se formalizará en el primer trimestre de 2020.

Durante el año se ha vendido una nave.

Como hemos visto en las parcelas si valoramos el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra) estamos en un 96% de ocupación de naves, quedando en 2019 una nave por alquilar.

En el año 2019 se ha invertido 62 mil euros en adecuación de naves.

En cuanto al **Centro de Negocios** para alquiler de oficinas, hay más rotación que en naves. En 2019 se ha alcanzado un 93% de ocupación, con tres oficinas pendientes de alquilar.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE CAT

En el ámbito energético, las previsiones del mercado OMIE nos hace pensar que la tarifa eléctrica será menor tanto por el POOL eléctrico como por la Retribución a la Operación (RO) y la Retribución a la Inversión (RI); por el momento como años anteriores hemos vuelto a contratar un "suelo" para el precio de la exportación eléctrica para el primer semestre, que es el periodo más volátil.

Los datos futuros que manejamos en relación al precio del barril de brent supone una bajada en el precio de gas, que se verá compensado a su vez con una menor Retribución a la Operación (RO), además de la bajada en la tarifa variable. Desde el pasado día 7 de octubre de 2018 estamos exentos del Impuesto Especial de Hidrocarburos, exención aplicable para el gas natural consumido en la cogeneración tanto para la producción de electricidad como para la producción de calor útil.

En el caso de los suministros energéticos esperamos ligeros incrementos por el propio crecimiento de las empresas ya instaladas y consolidadas junto con la implantación de nuevas empresas consumidoras.

En cuanto a parcelas y servicios inmobiliarios, se va a avanzar hacia modificaciones sectoriales y de inversión para adaptarnos a la demanda actual, parcelas más pequeñas y en alquiler y naves también en alquiler, sin olvidarnos de las parcelas con acceso a suministros energéticos que es lo que nos diferencia de otros ámbitos similares.

Se prevé un aumento de la actividad en el Centro de Negocios como punto de encuentro empresarial de relaciones, jornadas, eventos, formación..., lo cual ayuda a la difusión de la propia CAT.

La ocupación de las naves actuales y del Centro de Negocios se espera llegue al 100% el próximo año.

RIESGOS DE NEGOCIO

El diferencial de CAT es el suministro industrial de calor y frío, que se produce por el aprovechamiento de la energía térmica suministrada por los motores de cogeneración.

Actualmente el desarrollo de CAT, con la tecnología de la cogeneración, está limitado debido a la legislación vigente. Conviene recordar que el proyecto está realizado para una producción de 27 Mw eléctricos, y en la actualidad está hecha la inversión de sólo 10 Mw eléctricos de los 27 Mw inicialmente previstos.

Ante una hipotética subida del petróleo sostenida en el tiempo y ante cambios legislativos que pudieran reducir la rentabilidad del negocio, habría que estudiar la inversión en nuevas tecnologías para generar la energía térmica suministrada a las empresas instaladas en CAT mediante otras materias primas más baratas.

ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, entre ellos España, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Debido a la incertidumbre existente en relación con esta pandemia y ante la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de dicha pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, en la actualidad no se ha producido una caída importante de la actividad prevista de la Sociedad en sus ventas correspondientes a los primeros meses del año 2020, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida en el futuro.

No obstante, los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** debido a la situación general de los mercados, se prevé que pueda existir un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con tesorería disponible suficiente, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones a la Sociedad.

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos podría llegar a implicar la aparición de un riesgo de interrupción temporal en la producción de energía y en los ingresos por arrendamientos. Por ello, la Sociedad ha establecido procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en sus operaciones. Respecto a la interrupción de la producción y venta de energía es considerada poco probable por los administradores de la Sociedad.

- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos derivados de la pandemia mencionada, como la probable bajada de la exportación eléctrica, la disminución de la demanda de suministros energéticos a nuestros clientes y la pérdida o interrupción de alquileres pueden provocar una disminución en los próximos estados financieros en los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", "Resultado operativo" o "Beneficio antes/después de impuestos, si bien por el momento, no es posible cuantificar de forma fiable su impacto, teniendo en cuenta los condicionantes y restricciones ya indicados.

- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las ventas y de cobrabilidad de los clientes de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, en concreto, en las cuentas por cobrar y en los activos inmobiliarios, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos y pasivos.

- **Riesgo de continuidad (going concern):** teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los administradores consideran que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

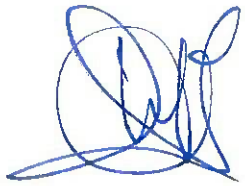
CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

Los administradores de la compañía mercantil "Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U.", estampan su firma en este folio por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de mayo de 2020, y que aparecen firmadas por el Secretario de dicho órgano social.

D. José Mª Aierdi Fernández Barrena
(Presidente)

D. Ignacio Gil Jordán

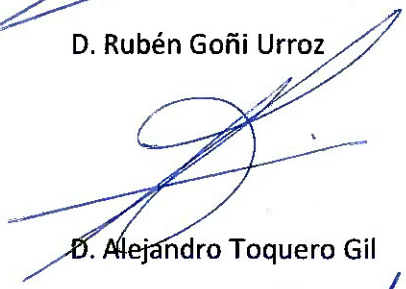
D. Rubén Goñi Urroz



Dña. Laura Sandúa Escribano

No estampa su firma al no haber acudido

a la sesión del Consejo de Adm. de 19/5/20

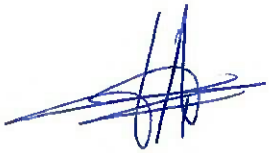


D. Alejandro Toquero Gil

D. Adalberto Ríos Gil

Dña. María Mercedes Sánchez García

D. Juan Ignacio Latorre Biel



D. Jorge Aleixandre Micheo
(Secretario No Consejero)