

Informe de Auditoría Independiente

**POLIGONO INDUSTRIAL DE
GRANADILLA, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022**



José Ramón Díaz Alonso

AUDITOR DE CUENTAS



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de POLIGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de POLIGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, 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 a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos registrados por la Sociedad corresponden, principalmente, a los ingresos por ventas o arrendamientos de inmuebles, bien sea solares o naves industriales, representando el 98% del total del importe neto de la cifra de negocios. La descripción de los criterios de reconocimiento de ingresos se encuentra recogidos en la Nota 4.15 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas. El importe neto de la cifra de negocios al cierre del ejercicio 2022 asciende a 2.989.723,51 euros. Dada la significatividad de este saldo, junto con la existencia de un riesgo inherente asociado al reconocimiento de dichos ingresos, que dependen de los términos contractuales bajo los que los inmuebles son vendidos o arrendados, motivan que hayamos evaluado que este aspecto suponga un área de riesgo significativa.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el análisis y evaluación del diseño e implementación, así como la comprobación de su eficacia operativa, de los controles relevantes establecidos de contabilización y registro de los ingresos por ventas y prestación de servicios, dirigidos a soportar la integridad del registro contable de los mismos. Así como, la realización de procedimientos sustantivos como el análisis de una muestra de transacciones de ventas o prestación de servicios consistente en la inspección de la documentación justificativa de la transacción (incluyendo los contratos firmados en su caso), la circularización a los principales clientes de la Sociedad y la comprobación de que, para las primeras y últimas transacciones del año, la venta y/o la prestación del servicio correspondía a dicho periodo.

Valoración de las existencias e inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en las Notas 7 y 9 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” se incluye una cartera de solares y naves industriales que la Sociedad gestiona bien sea mediante el arrendamiento o su venta. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición o coste de producción, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al cierre del ejercicio 2022, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable de 11.557.828,54 euros y las existencias por un valor de 18.220.537,10 euros. La valoración de dichos inmuebles y la significatividad de los saldos involucrados hacen que sean un aspecto relevante para nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento de los procedimientos y de los criterios empleados por la Sociedad en la determinación de la valoración de los activos inmobiliarios así como la determinación del valor neto de realización mediante la comparación con transacciones recientes comparables, comprobación de una muestra de las escrituras de compraventa de activos inmobiliarios, el análisis de una muestra de los costes activados en el epígrafe de existencias así como la revisión de los desgloses incluidos en la memoria de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 26 de mayo de 2022 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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.

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.



DÍAZ ALONSO JOSE RAMON

2023 Núm. 14/23/00366
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

12 de abril de 2023



José Ramón Díaz Alonso

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 16533)

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES	<u>Páginas</u>
▪ Balance al 31 de diciembre de 2022	1 - 2
▪ Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	3
▪ Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	4 - 5
▪ Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	6
▪ Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	7 - 51
 INFORME DE GESTION	 1-6
 FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFOME DE GESTIÓN	

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE		14.645.341,61	16.782.837,92
Inmovilizado material	6	944.515,44	934.623,64
Terrenos y construcciones		825.447,79	854.003,23
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		119.067,65	80.620,41
Inversiones inmobiliarias	7	11.557.828,54	12.579.991,64
Terrenos		2.268.729,15	2.203.298,67
Construcciones		9.289.099,39	10.376.692,97
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	1.282.250,00	1.611.200,00
Instrumentos de patrimonio		1.282.250,00	1.611.200,00
Inversiones financieras a largo plazo	8	73.887,07	74.317,31
Instrumentos de patrimonio		60.600,00	60.600,00
Otros activos financieros		13.287,07	13.717,31
Deudores comerciales no corrientes	8	786.860,56	1.582.705,33
Cientes por ventas y prestaciones de servicios de largo plazo		786.860,56	1.582.705,33
ACTIVO CORRIENTE		27.869.741,78	26.157.941,45
Existencias	9	18.220.537,10	15.976.294,04
Terrenos y solares		14.955.663,97	12.715.917,91
Obras en curso de construcción de ciclo largo		2.570.413,29	2.565.916,29
Edificios construidos		673.111,79	673.111,79
Anticipos a proveedores		21.348,05	21.348,05
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.237.284,52	731.120,82
Cientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	8	119.969,70	100.152,36
Deudores varios	8	754.393,99	463.167,52
Personal	8	15.510,92	4.408,40
Activos por impuesto corriente	15	157.172,63	117.504,14
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	190.237,28	45.888,40
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	0,00	26.962,87
Otros activos financieros		0,00	26.962,87
Inversiones financieras a corto plazo	8	2.638.976,36	587.200,00
Valores representativos de deuda		1.973.208,51	0,00
Otros activos financieros		665.767,85	587.200,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.772.943,80	8.836.363,72
Tesorería		5.772.943,80	8.836.363,72
TOTAL ACTIVO		42.515.083,39	42.940.779,37

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021
PATRIMONIO NETO		39.024.405,52	38.648.255,32
FONDOS PROPIOS		36.774.282,57	36.407.162,23
Capital	11.1	12.000.000,00	12.000.000,00
Capital escriturado		12.000.000,00	12.000.000,00
Reservas	11.2	24.407.162,23	23.950.044,86
Legal y estatutarias		2.400.000,00	2.400.000,00
Otras reservas		22.007.162,23	21.550.044,86
Resultado del ejercicio: beneficios / (pérdidas)	3	367.120,34	457.117,37
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	12	2.250.122,95	2.241.093,09
PASIVO NO CORRIENTE		2.548.769,41	3.143.106,60
Provisiones a largo plazo	13	1.560.956,42	2.226.035,57
Otras provisiones		1.560.956,42	2.226.035,57
Deudas a largo plazo	14	237.772,01	170.040,01
Otros pasivos financieros		237.772,01	170.040,01
Pasivos por impuesto diferido	15	750.040,98	747.031,02
PASIVO CORRIENTE		941.908,46	1.149.417,45
Provisiones a corto plazo	13	436.056,70	608.046,01
Deudas a corto plazo	14	0,01	49.880,82
Otros pasivos financieros		0,01	49.880,82
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		469.522,32	459.039,33
Acreedores varios	14	350.398,51	182.341,70
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	119.123,81	121.697,63
Anticipos de clientes	14	0,00	155.000,00
Periodificaciones a corto plazo		36.329,43	32.451,29
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		42.515.083,39	42.940.779,37

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	2.989.723,51	2.808.008,76
Ventas		1.295.332,69	1.325.892,31
Prestaciones de servicios		1.694.390,82	1.482.116,45
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos	9	(751.244,94)	(265.503,98)
Aprovisionamientos		(774.755,48)	(504.882,57)
Consumo de terrenos y solares	16.2	(774.755,48)	(504.882,57)
Otros ingresos de explotación		35.868,10	33.381,91
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		35.868,10	33.381,91
Gastos de personal	16.3	(506.134,57)	(461.269,58)
Sueldos, salarios y asimilados		(401.889,22)	(373.040,55)
Cargas sociales		(97.893,71)	(82.350,79)
Provisiones		(6.351,64)	(5.878,24)
Otros gastos de explotación		(569.854,33)	(681.433,60)
Servicios exteriores	16.4	(421.177,85)	(563.885,44)
Tributos		(147.733,38)	(108.467,28)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.4	(943,10)	(9.080,88)
Amortización del inmovilizado	16.5	(461.515,12)	(461.872,06)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	12	3.710,10	13.172,33
Excesos de provisiones	13	773.559,18	277.942,44
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	3.000,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	3.000,00
Otros resultados	16.6	(304.142,56)	195.901,09
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		435.213,89	956.444,74
Ingresos financieros		28.899,52	10.208,92
De participaciones en instrumentos de patrimonio	16.7	10.650,00	8.520,00
En empresas del grupo y asociadas		10.650,00	8.520,00
De valores negociables y otros instrumentos financieros	16.7	18.249,52	1.688,92
De terceros		18.249,52	1.688,92
Gastos financieros		0,00	(390.463,55)
Por deudas con terceros	16.8	0,00	(390.463,55)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		8.321,95	0,00
Cartera de negociación y otros	16.7	8.321,95	0,00
RESULTADO FINANCIERO		37.221,47	(380.254,63)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		472.435,36	576.190,11
Impuesto sobre beneficios	15	(105.315,02)	(119.072,74)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		367.120,34	457.117,37
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	367.120,34	457.117,37

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	367.120,34	457.117,37
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	15.749,92	0,00
Efecto impositivo	15.2	(3.937,48)	0,00
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		11.812,44	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	(3.710,10)	(13.172,33)
Efecto impositivo	15.2	927,52	3.293,08
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		(2.782,58)	(9.879,25)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		376.150,20	447.238,12

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 12)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	12.000.000,00	23.081.005,87	879.110,04	2.250.972,34	38.211.088,25
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	12.000.000,00	23.081.005,87	879.110,04	2.250.972,34	38.211.088,25
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	457.117,37	(9.879,25)	447.238,12
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	869.038,99	(879.110,04)	0,00	(10.071,05)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	12.000.000,00	23.950.044,86	457.117,37	2.241.093,09	38.648.255,32
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022	12.000.000,00	23.950.044,86	457.117,37	2.241.093,09	38.648.255,32
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	367.120,34	9.029,86	376.150,20
Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	457.117,37	(457.117,37)	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	12.000.000,00	24.407.162,23	367.120,34	2.250.122,95	39.024.405,52

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2022
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		472.435,36	576.190,11
Ajustes del resultado		(47.889,97)	590.518,34
Amortización del inmovilizado	16.5	461.515,12	461.872,06
Correcciones valorativas por deterioro	8.4	943,10	(268.861,56)
Variación de provisiones	13	(773.559,18)	30.425,54
Imputación de subvenciones	12	(3.710,10)	(13.172,33)
Ingresos financieros	16.7	(37.221,47)	(10.208,92)
Gastos financieros	16.8	0,00	390.463,55
Otros ingresos y gastos	16.6	304.142,56	0,00
Cambios en el capital corriente		(1.450.998,13)	(3.702.600,52)
Existencias		(1.362.984,39)	(265.160,87)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(226.949,33)	(279.889,49)
Acreedores y otras cuentas a pagar		10.482,99	(1.580.249,31)
Otros pasivos corrientes		128.452,60	5.404,48
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	(1.582.705,33)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(219.758,38)	(388.774,63)
Pagos de intereses		0,00	(390.463,55)
Cobros de dividendos		10.650,00	0,00
Cobros de intereses		18.249,52	1.688,92
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(248.657,90)	0,00
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.246.211,12)	(2.924.666,70)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(2.190.972,86)	(43.546,06)
Inmovilizado material	6	(64.782,18)	(43.546,06)
Otros activos financieros		(2.126.190,68)	0,00
Cobros por desinversiones		355.912,87	318.175,20
Empresas del grupo y asociadas		355.912,87	263.160,00
Otros activos financieros		0,00	55.015,20
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(1.835.059,99)	274.629,14
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		17.851,19	0,00
Emisión		17.851,19	0,00
Otras deudas		17.851,19	0,00
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		17.851,19	0,00
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.063.419,92)	(2.650.037,56)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	8.836.363,72	11.486.401,28
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	5.772.943,80	8.836.363,72

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La entidad POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A. (POLGRAN, S.A.), en adelante “la Sociedad”, se constituyó el 18 de marzo de 1981 con una duración inicial de 50 años, pero en el ejercicio 2012 fue modificado a duración indefinida. Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Panamá, nº3, nivel 3, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife (C.P. 38009). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife tomo 204 general, libro 106 de la sección 3º, folio 1, hoja número 1.571, inscripción 1º. Ostenta el número de C.I.F. A38033262 y el código CNAE, de acuerdo con la actividad que desarrolla la Sociedad, es 4110.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- Promoción, adquisición, por cualquier título, y preparación del suelo para asentamientos industriales, terciarios y de servicios, así como su correspondiente equipamiento.
- Estudio, redacción y ejecución sobre tales suelos de planes y proyectos de urbanización, ordenación y ejecución de infraestructuras urbanísticas, no sólo por cuenta propia sino, además las que se le encomiende por las administraciones públicas.
- Adquirir, transmitir, constituir, modificar y/o extinguir toda clase de derechos sobre bienes inmuebles, que autorice el derecho común, en orden a la óptima consecución del objeto de la sociedad, en las áreas donde se actúe por parte de la misma.
- Establecer convenios con las administraciones que permitan coadyuvar, en razón de su competencia, al mejor fin de la actuación urbanística.
- Conservación y gestión de los servicios de infraestructura que se implanten como consecuencia de la actividad urbanizadora, hasta que sean formalmente asumidos por la administración correspondiente, o por cualquier otro ente de conformidad con la legislación vigente.
- Construcción, promoción, arrendamiento y/o enajenación de naves industriales, comerciales y locales.
- Desarrollar, promocionar, explotar y administrar los recursos que provengan del establecimiento de energías alternativas como pueden ser, sin carácter limitativo, la fotovoltaica y eólica.
- Participación en negocios, sociedades y empresas que puedan permitir un mejor fin en lo recogido en los apartados anteriores.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente y adaptaciones sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan general de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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 2022, 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 Principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad presenta beneficios y un fondo de maniobra positivo de 367 mil euros y 26.928 miles de euros, respectivamente (457 mil euros y 25.008 miles de euros durante el ejercicio 2021)

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.4 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.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente para los fondos de comercio. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos cinco ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

Provisiones

La Sociedad a 31 de diciembre de 2022 tiene registrada una provisión para la terminación de obras por importe de 1.997.013,12 euros (2.803.656,04 euros en 2021), de los cuales 436.056,70 euros figuran a corto plazo (577.620,47 euros en el 2021), en la que recoge todos los costes previstos por obras de infraestructuras generales pendientes de ejecución, correspondientes a las parcelas vendidas por las cuales ya se han reconocido ingresos al haber sido escrituradas las ventas de terrenos y solares (Nota 13).

Igualmente, la Sociedad tenía registrado en su balance al cierre del año 2021 un saldo por provisiones a corto plazo por importe de 30.425,54 euros en concepto de honorarios y minuta, que provenía de una impugnación de tasación de costas por excesivas relativa a un procedimiento ordinario resuelto en el año 2020. Con fecha 28 de enero de 2022, se formuló escrito de impugnación de la tasación de costas practicadas por excesivas, ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, que ha sido resuelto y liquidado durante el año 2022 por un importe final de

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

15.000,00 euros, llevándose a ingresos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta el importe restante de 15.425,54 euros.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (Beneficios)	367.120,34
	367.120,34
Aplicación:	
A Reservas voluntarias	321.408,60
A Reservas de capitalización	45.711,74
	367.120,34

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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 accionistas. (Nota 11.2).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal se encuentra totalmente constituida.

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. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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.

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.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Concesiones

Los costes incurridos para obtener la concesión otorgada por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife para la ocupación de una superficie de 345,45 m² en tierra y 36,65m² de lecho marino en dominio público portuario destinado a la instalación de una conducción de desagüe en el Puerto de Granadilla, se registran como un gasto del ejercicio cuando se incurren.

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. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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.

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, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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
Construcciones	50
Otras instalaciones	8,33 - 20
Mobiliario	6,6 - 10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	5 - 6,25

4.3 Inversiones inmobiliarias

Los activos inmobiliarios que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, 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. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

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, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. 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.

Los Administradores no consideran que haya indicios de deterioro en los activos no financieros que no estuvieran recogidos en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021.

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.

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Respecto a la valoración de los contratos de arrendamiento de inmuebles con opción de compra, la Sociedad aplica la norma de registro y valoración contenida en las consultas números 5 y 6 de los Boicac números 78 y 99, respectivamente, publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Los Administradores de la Sociedad, han valorado estos contratos como Inversiones Inmobiliarias sobre la base de los actuales tipos de interés que empeoran las condiciones crediticias a los arrendatarios, así como que históricamente no se han ejecutado las opciones de compra en muchos de este tipo de contratos de arrendamiento.

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

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

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

En todo caso, los activos financieros mantenidos para negociar se incluyen en esta categoría. La Sociedad considera que un activo financiero se mantiene para negociar cuando se cumple al menos una de las siguientes tres circunstancias:

- a) Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte, en el momento de su reconocimiento inicial, de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo.
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Además de lo anterior, la Sociedad tiene la posibilidad, en el momento del reconocimiento inicial, de designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría (lo que suele denominarse "opción de valor razonable"). Esta opción se puede elegir si se elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- / La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- / Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

La Sociedad no utiliza la opción de clasificar en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).

- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Tras el análisis de los riesgos y beneficios, la Sociedad registra la baja de los activos financieros conforme a las siguientes situaciones:

- a) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han transferido de manera sustancial. El activo transferido se da de baja de balance y la Sociedad reconoce el resultado de la operación 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, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto
- b) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo se han retenido, por parte de la Sociedad, de manera sustancial. El activo financiero no se da de baja y se reconoce un pasivo financiero por el mismo importe a la contraprestación recibida.
- c) Los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no se han transferido ni retenido de manera sustancial. En este caso caben, su vez, dos posibles situaciones:
 - o El control se cede (el cesionario tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): el activo se da de baja de balance.
 - o El control no se cede (el cesionario no tiene la capacidad práctica de volver a transmitir el activo a un tercero): la Sociedad continúa reconociendo el activo por el importe al que esté expuesta a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y ha de reconocer un pasivo asociado

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en patrimonio neto

En este tipo de inversiones, la Sociedad asume que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

Las correcciones de valor por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de que se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos 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.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- / Pasivos financieros a coste amortizado
- / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- / La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- / Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- / Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger 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.

4.8 Valor razonable

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

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- / Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- / Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- / Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación.

En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

4.9 Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición incluye el importe que figura en escritura y/o factura (deducidos en su caso los descuentos y los intereses incorporados al normal de los débitos), más los gastos adicionales necesarios para formalizar la operación: gastos notariales, impuestos, registro de la propiedad y otros atribuibles a la adquisición, así como la repercusión de costes que corresponda por mejoras de infraestructuras, además de las revalorizaciones efectuadas de conformidad con la normativa aplicable. El coste de producción, las existencias se valoran añadiendo a los costes por certificaciones de obra recibidas, otros costes directamente imputables a las construcciones y, dado que estas existencias necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan también los gastos financieros en los términos expuestos en la normal sobre el inmovilizado material.

Las existencias de Terrenos y Solares se valoran a su precio de adquisición, mientras que a las existencias de Obras en curso y Edificios Construidos se valoran al coste de producción, en los términos expuestos en el párrafo anterior.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de “Promociones en curso de ciclo corto” a “Edificios terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la construcción esté terminada. Asimismo, se transfiere del epígrafe de “Existencias” al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” el coste de los terrenos y/o construcciones que se destinan al arrendamiento. De igual manera, se transfiere de “Inversiones Inmobiliarias” a “Existencias” el valor neto contable de los inmuebles que dejan de estar en arrendamiento para proceder a su venta.

Respecto a los inmuebles adquiridos por el cobro a clientes, cuando el bien se había vendido previamente al cliente y se había reconocido el ingreso correspondiente, se aplica la norma de registro y valoración establecida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en la consulta número 5 publicada en el Boicac número 75.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los Administradores no consideran que hay indicios de deterioro en las existencias de la Sociedad que no estuvieran recogidos en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022.

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos 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.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.11 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.12 Provisiones y contingencias

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

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

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

4.13 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, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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 el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su

reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos 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, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.14 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.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

4.15 Ingresos y gastos

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

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Reconocimiento

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

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la sociedad disponga de información fiable para realizar la mediación del grado de avance.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

2.1 Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

La sociedad transfiere el control de un activo a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la sociedad a medida que la entidad la desarrolla.
- b) La sociedad produce o mejora un activo que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La sociedad elabora un activo específico para el cliente sin uso alternativo y la sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

2.2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo

3. Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. La Sociedad se dedica a la venta de naves y terrenos y a la explotación (principalmente por arrendamiento) de las naves y terrenos del Polígono.

- Los ingresos por la venta de naves y terrenos se reconocen cuando la Sociedad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes y no mantiene su gestión, ni retiene en control efectivo de los mismos.
- Los ingresos por alquiler se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Los ingresos por venta de energía eléctrica se reconocen y valoran de acuerdo a la comunicación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con la liquidación de la energía producida durante el año.

4.15.1 Saldos de contratos

a) Activos de contratos

Derecho incondicional a recibir la contraprestación

Cuando la Sociedad tiene un derecho incondicional a la contraprestación, indistintamente de la transferencia del control de los activos, se reconoce un derecho de cobro (sub-epígrafes de “clientes por ventas y prestaciones de servicios”, o en su caso “clientes, empresas del grupo y asociadas”) en los epígrafes de “Deudores comerciales y otras cuentas a pagar” del activo corriente o no corriente, según corresponda por su vencimiento con arreglo a su ciclo normal de explotación.

Los “Deudores comerciales y otras cuentas a pagar” del activo corriente, separa los clientes que aun estando dentro del ciclo normal de explotación, tienen un vencimiento superior al año (largo plazo).

Derecho a la contraprestación por transferencia de control

Cuando se transfiere el control de un activo de un contrato sin tener derecho incondicional a la facturación, la Sociedad registra un derecho a la contraprestación la transferencial del control. Este derecho a la contraprestación por transferencia de control se da de baja cuando surge un derecho incondicional a recibir la contraprestación. No obstante, se analiza su deterioro al cierre del ejercicio de la misma manera que se realiza para los derechos incondicionales.

Estos saldos se presentan, al igual que los derechos incondicionales en el epígrafe de clientes en deudores comerciales. Se clasifica como corriente o no corriente en función de su vencimiento.

Activos por derecho de devolución

Se reconoce un activo por derecho de devolución por el derecho a recuperar los bienes que se espera que devuelvan los clientes. El activo se valora por el valor contable anterior de las existencias, menos los costes esperados para recuperar los bienes y cualquier disminución potencial del valor. La Sociedad actualiza la valoración del activo para cualquier revisión del nivel esperado de devoluciones y cualquier disminución adicional del valor de los productos devueltos.

Costes incurridos de obtener un contrato

Los costes incurridos para obtener un contrato se presentan como periodificaciones a largo, en su caso, periodificaciones a corto plazo con arreglo a su vencimiento.

b) Pasivos de contratos

Obligaciones contractuales

Si el cliente paga la contraprestación, o se tiene un derecho incondicional a recibirla, antes de transferir el bien o el servicio al cliente, la Sociedad reconoce un pasivo de contrato cuando se haya realizado el pago o éste sea exigible.

Estos pasivos de contratos se presentan en los anticipos de clientes dentro del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (pasivo corriente) o periodificaciones a largo plazo (pasivo no corriente) en función de su vencimiento.

Provisión de devoluciones

La Sociedad tiene registrada una provisión para cobertura de gastos por devoluciones de ventas, garantías de reparación, revisiones y otros conceptos análogos.

4.16 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.

4.17 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

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.

4.18 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados.

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 2022			
Coste			
Aplicaciones informáticas	9.086,29		9.086,29
	9.086,29	0,00	9.086,29
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(9.086,29)		(9.086,29)
	(9.086,29)	0,00	(9.086,29)
	0,00		0,00
Ejercicio 2021			
Coste			
Aplicaciones informáticas	9.086,29	0,00	9.086,29
	9.086,29	0,00	9.086,29
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(9.086,29)	0,00	(9.086,29)
	(9.086,29)	0,00	(9.086,29)
	0,00		0,00

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

5.1 Otra información

La Sociedad tenía inmovilizado intangible totalmente amortizado y en uso al 31 de diciembre, siendo su detalle el siguiente:

Descripción	2022	2021
Aplicaciones Informáticas	9.086,29	9.086,29
Total	9.086,29	9.086,29

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	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
Terrenos	31.814,40	0,00	0,00	31.814,40
Construcciones	1.427.776,64	0,00	0,00	1.427.776,64
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	868.029,25	64.782,18	0,00	932.811,43
	2.327.620,29	64.782,18	0,00	2.392.402,47
Amortización acumulada				
Construcciones	(605.587,81)	(28.555,44)	0,00	(634.143,25)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(787.408,84)	(26.334,94)	0,00	(813.743,78)
	(1.392.996,65)	(54.890,38)	0,00	(1.447.887,03)
Valor neto contable	934.623,64			944.515,44
Ejercicio 2021				
Coste				
Terrenos	31.814,40	0,00	0,00	31.814,40
Construcciones	1.427.776,64	0,00	0,00	1.427.776,64
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	850.703,28	43.546,06	(26.220,09)	868.029,25
	2.310.294,32	43.546,06	(26.220,09)	2.327.620,29
Amortización acumulada				
Construcciones	(577.032,37)	(28.555,44)	0,00	(605.587,81)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(791.659,62)	(21.969,31)	26.220,09	(787.408,84)
	(1.368.691,99)	(50.524,75)	26.220,09	(1.392.996,65)
Valor neto contable	941.602,32			934.623,64

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de los ejercicios 2022 y 2021 se han debido fundamentalmente a la adquisición de elementos de transporte y equipos informáticos. Durante el ejercicio 2021, se enajenó un elemento de transporte que generó un beneficio por importe de 3.000,00 euros que se reflejó en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad de dicho año.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

6.2 Arrendamientos operativos

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Hasta un año	43.594,58	14.963,40
Entre uno y cinco años	0,00	29.327,80
Más de cinco años	0,00	0,00
	43.594,58	44.291,20

6.3 Otra información

El detalle de los activos materiales totalmente amortizados y en uso al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Instalaciones técnicas y maquinaria	530.000,00	530.000,00
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	136.870,00	93.262,89
Otro inmovilizado material	68.383,85	93.953,95
	735.253,85	717.216,84

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos desde existencias (Nota 9)	Trasposos a existencias (Nota 9)	Saldo final
Ejercicio 2022					
Coste					
Terrenos	2.203.298,67	0,00	135.706,58	(70.276,10)	2.268.729,15
Construcciones	13.434.860,98	0,00	0,00	(797.216,07)	12.637.644,91
	15.638.159,65	0,00	135.706,58	(867.492,17)	14.906.374,06
Amortización acumulada					
Construcciones	(3.058.168,01)	(406.624,74)	0,00	116.247,23	(3.348.545,52)
	(3.058.168,01)	(406.624,74)	0,00	116.247,23	(3.348.545,52)
Valor neto contable	12.579.991,64				11.557.828,54
Ejercicio 2021					
Coste					
Terrenos	2.232.253,30	0,00	0,00	(28.954,63)	2.203.298,67
Construcciones	13.711.575,65	0,00	0,00	(276.714,67)	13.434.860,98
	15.943.828,95	0,00	0,00	(305.669,30)	15.638.159,65
Amortización acumulada					
Construcciones	(2.686.986,02)	(411.347,31)	0,00	40.165,32	(3.058.168,01)
	(2.686.986,02)	(411.347,31)	0,00	40.165,32	(3.058.168,01)
Valor neto contable	13.256.842,93				12.579.991,64

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha traspasado de inversiones inmobiliarias a existencias el valor neto contable de 2 naves industriales cuyo destino ha sido la venta a terceros (1 nave industrial en el año 2021). Por otro lado, en el año 2022 se ha traspasado de existencias a inversiones inmobiliarias, el coste de unos terrenos sujetos a tres contratos de arrendamiento.

7.2 Arrendamientos operativos

Prácticamente la totalidad de las inversiones inmobiliarias (terrenos y naves industriales) están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 1 y 28 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 1.694.390,82 euros en el ejercicio 2022 (1.482.116,45 euros en 2021) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 406.624,74 euros (411.347,31 euros en 2021) (Nota 16.5).

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

(Euros)	2022	2021
Hasta un año	1.482.193,78	359.205,87
Entre uno y cinco años	930.968,40	346.383,81
Más de cinco años	535.734,90	776.526,77
	2.948.897,08	1.482.116,45

7.3 Otra información

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

No existen inmuebles afectos a garantía hipotecaria.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente (excluyendo las participaciones en el capital de empresas del grupo, multigrupo y asociadas):

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a largo plazo								
Activos financieros a coste	60.600,00	60.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.600,00	60.600,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	800.147,63	1.596.422,64	800.147,63	1.596.422,64
	60.600,00	60.600,00	0,00	0,00	800.147,63	1.596.422,64	860.747,63	1.657.022,64
Activos financieros a corto plazo								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias								
Otros	0,00	0,00	1.973.208,51	0,00	0,00	0,00	1.973.208,51	0,00
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	1.555.642,46	1.181.891,15	1.555.642,46	1.181.891,15
	0,00	0,00	1.973.208,51	0,00	1.555.642,46	1.181.891,15	3.528.850,97	1.181.891,15
	60.600,00	60.600,00	1.973.208,51	0,00	2.355.790,09	2.778.313,79	4.389.598,60	2.838.913,79

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes								
Inversiones financieras a largo plazo								
Instrumentos de patrimonio (Nota 8.2)	60.600,00	60.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.600,00	60.600,00
Deudores varios					786.860,56	1.582.705,33	786.860,56	1.582.705,33
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	13.287,07	13.717,31	13.287,07	13.717,31
	60.600,00	60.600,00	0,00	0,00	800.147,63	1.596.422,64	860.747,63	1.657.022,64
Activos financieros corrientes								
Cientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	119.969,70	100.152,36	119.969,70	100.152,36
Deudores varios	0,00	0,00	0,00	0,00	754.393,99	463.167,52	754.393,99	463.167,52
Personal	0,00	0,00	0,00	0,00	15.510,92	4.408,40	15.510,92	4.408,40
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.962,87	0,00	26.962,87
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	1.973.208,51	0,00	665.767,85	587.200,00	2.638.976,36	587.200,00
	0,00	0,00	1.973.208,51	0,00	1.555.642,46	1.181.891,15	3.528.850,97	1.181.891,15
	60.600,00	60.600,00	1.973.208,51	0,00	2.355.790,09	2.778.313,79	4.389.598,60	2.838.913,79

8.1 Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Resto patrimonio neto	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos repartidos en el ejercicio
Ejercicio 2022									
Solten II Granadilla, S.A.	1.282.250,00	4,92%	4.595.200,00	8.973.706,40	3.499.130,83	14.678.059,97	31.746.097,20	4.003.820,33	2.880.300,03
	1.282.250,00		4.595.200,00	8.973.706,40	3.499.130,83	14.678.059,97	31.746.097,20	4.003.820,33	2.880.300,03
Ejercicio 2021									
Solten II Granadilla, S.A.	1.611.200,00	4,92%	4.595.200,00	8.232.611,05	3.045.335,35	19.266.619,97	35.139.766,37	3.485.203,60	2.304.240,03
	1.611.200,00		4.595.200,00	8.232.611,05	3.045.335,35	19.266.619,97	35.139.766,37	3.485.203,60	2.304.240,03

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre eran los siguientes:

(Euros)	2022		2021	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Acciones Solten II	1.282.250,00	1.282.250,00	1.611.200,00	1.611.200,00

La entidad SOLTEN II GRANADILLA, S.A. tiene como actividad principal la adquisición, promoción, desarrollo y explotación de tres plataformas solares fotovoltaicas de 11 Mw totales de potencia nominal. De la inversión financiera de esta sociedad se recibe retribución anual vía dividendos y además a través de la devolución de la prima de emisión previamente aportada, la cual se contabiliza minorando el importe de la inversión. En el ejercicio 2022 la Sociedad ha recibido de SOLTEN II GRANADILLA, S.A. devoluciones de primas de emisión registradas como menor coste de la inversión por un importe de 328.950,00 euros, (263.160,00 euros en el ejercicio 2021) y 10.650,00 euros (8.520,00 euros en el ejercicio 2021) como dividendo con cargo a reservas voluntarias registrados como ingresos financieros (Nota 16.7), quedando pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 un importe de 78.767,85 euros, (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021) (Nota 8.4).

Si bien el marco jurídico retributivo de las instalaciones de energías renovables aplicable a SOLTEN II GRANADILLA, S.A. ha sido modificado en los últimos años, en el momento actual es estable y garantiza a las explotaciones fotovoltaicas, una retribución que cubre todos los gastos fijos y variables. Esto permite considerar que el valor actual de los flujos futuros esperados (importe recuperable) supera el valor por el que figura contabilizada la inversión.

Al cierre del ejercicio 2022 el importe de los dividendos devengados y pendientes de cobro de la citada participada ascienden a 78.767,85 euros (Nota 8.4) (0,00 euros en el año 2021).

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

8.2 Activos financieros a valor de coste

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Instrumentos de patrimonio		
Participaciones cajasiete	60.600,00	60.600,00
	60.600,00	60.600,00
	60.600,00	60.600,00

Se trata de participaciones no cotizadas

8.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre eran los siguientes:

(Euros)	2022		2021	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Letras del tesoro	1.965.492,56	1.973.208,51	0,00	0,00
	1.965.492,56	1.973.208,51	0,00	0,00

Corresponden con la compraventa de Letras del Tesoro Español por un valor nominal de 2 millones de euros, con vencimiento 6 de septiembre de 2023 y que devengan una tasa interna de retorno de un 1,94%. El importe de los intereses devengados en el ejercicio 2022 ascienden a 8.321,95 (Nota 16.7)

8.4 Activos financieros a coste amortizado

El coste amortizado de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre era el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Depósitos y fianzas entregadas	13.287,07	13.717,31
Deudores comerciales no corrientes	786.860,56	1.582.705,33
	800.147,63	1.596.422,64
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	889.874,61	567.728,28
Creditos a empresas del grupo	0,00	26.962,87
Dividendo activo a cobrar (Nota 17.1)	78.767,85	0,00
Imposiciones a plazo fijo	587.000,00	587.000,00
Otros activos financieros	0,00	200,00
	1.555.642,46	1.181.891,15

Depósitos y Fianzas entregadas

El importe de las fianzas entregadas se corresponde con lo estipulado en los contratos de alquiler correspondientes a las oficinas y varias plazas de garaje que dispone la Sociedad.

Deudores comerciales no corrientes

En este epígrafe la Sociedad tiene registrado el derecho de cobro a largo plazo por la venta de inmuebles en ejercicios anteriores, según el siguiente detalle:

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Venta el 30 de diciembre de 2021 a Astilleros Alamar Canarias, S.L., de la nave industrial número 7 ubicada en la parcela Z8-9 del sector SP2-02 del Polígono Industrial de Granadilla. En el contrato de compraventa se acuerda un aplazamiento de pago por importe de 340.000,00 euros que se hará efectivo mediante 120 mensualidades por importe de 2.833,83 euros cada una, siendo el primer vencimiento el día 10 de febrero de 2022 y el último día el 10 de enero de 2032, dicho aplazamiento devenga un tipo de intereses nominal anual del 2%. A finales del ejercicio 2022, la Sociedad mantiene un saldo a cobrar por importe de 311.584,28 euros (340.000,00 euros en el 2021), de los cuales figura a largo plazo un importe de 279.985,83 euros (311.584,60 euros en el 2021) y a corto plazo 31.598,45 euros (28.415,40 euros en el 2021), este último figura registrado en la cuenta de “Deudores varios”.
- Venta el 11 de noviembre de 2021 a Hidramar Construcción y Mantenimiento, S.L., de la parcela Z-7 del sector SP2-02 del Polígono Industrial de Granadilla. En el contrato de compraventa se acuerda un aplazamiento de pago por importe de 621.478,00 euros que se hará efectivo mediante 20 pagarés semestrales, a semestre vencido, desde el 10 de mayo de 2022 hasta el 10 de noviembre de 2031, dicho aplazamiento devenga un tipo de intereses nominal anual del 2%. A finales del ejercicio 2022, la Sociedad mantiene un saldo a cobrar por importe de 564.746,51 euros (621.478,01 euros en el 2021), de los cuales figura a largo plazo un importe de 506.874,73 euros (564.746,52 euros en el 2021) y a corto plazo 57.817,78 euros (56.731,49 euros en el 2021), este último figura registrado en la cuenta de “Deudores varios”.

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a resolver un contrato de venta por incumpliendo en los pagos por parte del comprador. Las características de este contrato eran las siguientes:

- Venta el 18 de noviembre de 2020 a Cashesun, Sociedad Cooperativa de la parcela número 4 del sector SP2-02 del Polígono Industrial de Granadilla. En el contrato de compraventa se acuerda un aplazamiento de pago por importe de 836.000,00 euros que se harían efectivo mediante 25 mensualidades, 24 de ellas por importe de 5.500,00 euros cada una, siendo el primer vencimiento el día 1 de enero de 2021 y el último día el 1 de diciembre de 2022, así como una última cuota de 705.365,20 euros a satisfacer el 1 de enero de 2023, dicho aplazamiento devenga un tipo de intereses nominal anual del 1%. A finales del ejercicio 2021, la Sociedad mantenía un saldo a cobrar por importe de 771.009,01 euros, de los cuales figuraba a largo plazo un importe de 705.365,20 euros y a corto plazo 65.643,81 euros.

Con fecha 25 de octubre de 2022 la Sociedad envió a Cashesun Sociedad Cooperativa a través del Notario el acta de notificación de la resolución del contrato de compraventa como consecuencia del impago de las cuotas a partir del mes de marzo de 2022. La Sociedad ha procedido a revertir contablemente la operación de venta realizada en el año 2020, de acuerdo a los siguientes valores:

	Euros
	Debe/(Haber)
Deudores comerciales a corto y largo plazo - Disminución	(878.005,28)
Existencias - Aumento (Nota 9)	265.720,31
Provisiones por terminación de obra a largo plazo - Disminución (Nota 13)	15.801,63
Provisiones por terminación de obra a corto plazo - Disminución (Nota 13)	17.282,11
Subvenciones de capital - Aumento (Nota 12)	(11.812,44)
Pasivos por impuesto diferido - Aumento (Nota 12)	(3.937,48)
Gastos extraordinarios - Aumento (Nota 16.6)	594.951,15

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Dentro de este epígrafe se incluyen los saldos con cuentas corrientes con el Instituto Tecnológico de Energías Renovables, S.A. (ITER) por un importe de 26.962,87 euros.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	119.969,70	100.152,36
Deudores varios	754.393,99	463.167,52
Personal	15.510,92	4.408,40
	889.874,61	567.728,28

Dentro de la partida de “Deudores varios” se incluyen los saldos pendientes de cobro de los arrendatarios a los que la Sociedad les tiene arrendados naves y terrenos registrados en inversiones inmobiliarias, incluyendo la sociedad del grupo Instituto Tecnológico y de Energía Renovables, S.A. por un importe de 374.337,70 euros (Nota 17.1). Asimismo, figura dentro de esta partida un saldo de 343.664,80 euros (226.346,23 euros en el 2021) correspondiente al importe a cobrar a una aseguradora como consecuencia de la reparación de los daños producidos en el incendio de una de las naves propiedad de la Sociedad ocurrido en ejercicios anteriores.

Correcciones valorativas

El saldo de la partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	92.639,60	87.511,94
Dotaciones netas	0,00	5.127,66
Saldo final	92.639,60	92.639,60

La Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2022, un importe de 943,10 euros como créditos comerciales definitivamente incobrables (3.953,22 euros en 2021).

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

9. EXISTENCIAS

El detalle y movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Recuperación de inmuebles por cobro crédito a clientes (Nota 8.4)	Trasposos desde Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 7)	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2022							
<i>Actividad constructora e inmobiliaria:</i>							
Terrenos y solares	12.715.917,91	2.109.732,33	265.720,31	0,00	(135.706,58)	0,00	14.955.663,97
Promoción en curso de ciclo largo	2.565.916,29	4.497,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.570.413,29
Edificios terminados: Naves industriales	673.111,79	0,00	0,00	751.244,94	0,00	(751.244,94)	673.111,79
	15.954.945,99	2.114.229,33	265.720,31	751.244,94	(135.706,58)	(751.244,94)	18.199.189,05
<i>Anticipos a proveedores</i>	21.348,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.348,05
	21.348,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.348,05
	15.976.294,04						18.220.537,10
Ejercicio 2021							
<i>Actividad constructora e inmobiliaria:</i>							
Terrenos y solares	12.069.939,33	509.316,80	0,00	0,00	136.661,78	0,00	12.715.917,91
Promoción en curso de ciclo largo	2.702.578,07	0,00	0,00	0,00	(136.661,78)	0,00	2.565.916,29
Edificios terminados: Naves industriales	673.111,79	0,00	0,00	265.503,98	0,00	(265.503,98)	673.111,79
	15.445.629,19	509.316,80	0,00	265.503,98	0,00	(265.503,98)	15.954.945,99
<i>Anticipos a proveedores</i>	21.348,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.348,05
	21.348,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.348,05
	15.466.977,24						15.976.294,04

Las existencias, tanto de obras en curso como de edificios construidos, son "construcciones de ciclo largo", correspondiendo las primeras a inversiones en urbanización del sector SP1 y las segundas a la construcción de naves industriales destinadas a la venta. En el caso que los inmuebles sean arrendados, se traspara su coste al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad llevó a cabo la actualización de sus existencias el 31 de diciembre 1996, al amparo del RD 7/1996 y su posterior desarrollo en el RD 2607/1996. Los valores actualizados de las existencias no superan en ningún caso el valor estimado de mercado de estas; dicha revalorización tributó por el Impuesto sobre Sociedades correspondientes al ejercicio en que se realizó al tipo de 3% y por el resto, se constituyó una reserva de revalorización por importe de 1.648.962,17 euros, que figura en fondos propios (Nota 11.2).

Al 31 de diciembre de 2022 no existían compromisos firmes de compra (155.000,00 euros al 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias.

No se han registrado pérdidas por deterioro sobre el valor de las existencias.

Tal como se indica en la Nota 12, la Sociedad tiene registrado en el Patrimonio Neto, subvenciones recibidas para financiar infraestructuras básicas que afectan al Polígono Industrial de Granadilla.

El epígrafe de "Provisiones a largo plazo" de pasivo del balance incluye una provisión para terminación de obras por importe de 1.560.956,42 euros (2.226.035,57 euros en 2021) (Nota 13.1), que corresponde a la parte proporcional de los costes estimados de infraestructuras generales imputables a terrenos y solares ya vendidos. Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a reclasificar a corto plazo el importe correspondiente a 436.056,70 euros (577.620,47 euros en el año 2021) correspondiente a una provisión relacionada con las obras de infraestructuras de un emisario submarino y se realizó la reversión de deterioro por importe de 773.559,18 euros (277.942,44 euros en el año 2021) (Nota 13.1) reflejada en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Dado que se trata de una provisión, tales costes no se han incorporado como mayor valor de las existencias.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2022	2021
Caja	235,13	357,46
Cuentas corrientes a la vista	5.772.708,67	8.836.006,26
	5.772.943,80	8.836.363,72

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

Al 31 de diciembre de 2022, el capital de la Sociedad está compuesto por 200.000 acciones de 60,00 euros de valor nominal cada una. Las acciones estaban totalmente suscritas y desembolsadas. Del total, 101.306 acciones son de clase A y 98.694, son de clase B. Según los Estatutos de la Sociedad las acciones de clase A, constituirán siempre mayoría en el Capital Social y sólo podrán ser suscritas por Entes Públicos y transmisibles entre ellos.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Nº participaciones		% participación	
	2022	2021	2022	2021
Comunidad Autónoma de Canarias	80.000,00	80.000,00	40,00%	40,00%
Cabildo Insular de Tenerife	80.000,00	80.000,00	40,00%	40,00%
SEPES	20.000,00	20.000,00	10,00%	10,00%
Ayuntamiento de Granadilla de Abona	20.000,00	20.000,00	10,00%	10,00%
	200.000,00	200.000,00	100%	100%

Las acciones de ambas clases no cotizan en bolsa.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

11.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y los resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Otros movimientos	Saldo final
Ejercicio 2022				
Reservas				
Reserva legal	2.400.000,00	0,00	0,00	2.400.000,00
Reservas voluntarias	3.608.152,98	370.213,47	0,00	3.978.366,45
Reservas para inversiones	16.094.078,50	0,00	0,00	16.094.078,50
Reservas de revalorización RD 7/1996	1.648.962,17	0,00	0,00	1.648.962,17
Reserva de capitalización	198.851,21	86.903,90	0,00	285.755,11
	23.950.044,86	457.117,37	0,00	24.407.162,23
	23.950.044,86	457.117,37	0,00	24.407.162,23
Ejercicio 2021				
Reservas				
Reserva legal	2.400.000,00	0,00	0,00	2.400.000,00
Reservas voluntarias	2.870.219,95	748.004,08	(10.071,05)	3.608.152,98
Reservas para inversiones	16.094.078,50	0,00	0,00	16.094.078,50
Reservas de revalorización RD 7/1996	1.648.962,17	0,00	0,00	1.648.962,17
Reserva de capitalización	67.745,25	131.105,96	0,00	198.851,21
	23.081.005,87	879.110,04	(10.071,05)	23.950.044,86
	23.081.005,87	879.110,04	(10.071,05)	23.950.044,86

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido 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 2022 y 2021, la citada reserva cubre el 20% del capital social.

Reserva de Revalorización

La Reserva de Revalorización fue constituida por actualización del valor de las existencias, de conformidad con el Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio y el Real Decreto 2607/1996 sobre actualización de balances. De acuerdo con lo establecido en las citadas Normas, el plazo para efectuar la comprobación por parte de la Inspección de los Tributos era de tres años a contar desde el 31 de diciembre de 1996. Una vez comprobado y aceptado el saldo, o bien transcurrido el plazo de tres años mencionado, dicho saldo podría destinarse a eliminar resultados negativos, o bien a ampliar el capital social de la Sociedad. Si bien el mencionado Real Decreto también contempla que, transcurridos diez años, el saldo puede destinarse a Reservas de libre disposición, no podrá ser distribuido, directa o indirectamente, hasta que la plusvalía haya sido realizada.

Reserva de capitalización

La reserva de capitalización se corresponde con el incremento de los fondos propios generado para la reducción de la base imponible del impuesto sobre sociedades durante un plazo de 5 años, de acuerdo con el artículo 25 de la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobada el 28 de noviembre de 2014. El importe de esta reserva indisponible al 31 de diciembre de 2022 asciende a 285.755,11 euros (198.851,21 euros en 2021).

Reserva para Inversiones en Canarias

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las dotaciones a la RIC deben materializarse en los activos señalados en la legislación reguladora de esta reserva, en el plazo máximo de cuatro años contados desde el inicio del período impositivo correspondiente al ejercicio en que se dotó la misma.

El saldo de la reserva es indisponible durante el plazo de cinco años contados desde la fecha de materialización de la inversión.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El importe de la RIC pendiente de materializar al cierre del ejercicio 2022, así como sus vencimientos, son los siguientes:

(Euros)		MATERIALIZACION			Ejercicio límite
Ejercicio generación	Importe dotado	Materializada en ejercicios anteriores	Materializado en el ejercicio	Regularizada	materializacion
1994	126.493,36	126.493,36	0,00	0,00	1999
1995	197.007,31	197.007,31	0,00	0,00	2000
1996	203.957,23	203.957,23	0,00	0,00	2001
1997	65.179,35	65.179,35	0,00	0,00	2002
1999	20.246,67	20.246,67	0,00	0,00	2004
2000	756.282,12	756.282,12	0,00	0,00	2005
2001	29.604,74	29.604,74	0,00	0,00	2006
2003	1.015.474,83	1.015.474,83	0,00	0,00	2008
2004	4.639.870,48	4.639.870,48	0,00	0,00	2009
2005	666.771,01	666.771,01	0,00	0,00	2010
2006	612.411,07	612.411,07	0,00	0,00	2011
2007	735.416,95	735.416,95	0,00	0,00	2012
2008	2.227.000,00	2.227.000,00	0,00	0,00	2013
2009	1.011.027,89	1.011.027,89	0,00	0,00	2014
2010	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	2015
2011	4.850.000,00	3.687.335,49	0,00	1.162.664,51	2016
	17.256.743,01	16.094.078,50	0,00	1.162.664,51	

Esta reserva está sujeta a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y el mantenimiento del beneficio fiscal que supone está condicionado a que su importe se materialice en un plazo de cinco años, incluyendo aquel en el que se generaron los beneficios. Las dotaciones procedentes de beneficios de períodos impositivos iniciados antes del 1 de enero de 2007, se regulan por las disposiciones establecidas en el mencionado artículo, según su redacción vigente a 31 de diciembre de 2006.

En el ejercicio 2013 la Sociedad fue objeto de inspección en concepto del Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio 2008. Como consecuencia de ello, la Inspección no admitió el importe total de la dotación a la RIC realizado con beneficios obtenidos en el ejercicio 2008, cuya dotación inicial ascendió a 2.227.000,00 euros y del que sólo fue admitido un importe de 940.810,86 euros. El acta ha sido recurrida en disconformidad mediante Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Audiencia Nacional. Con fecha de 10 de febrero de 2020, la Audiencia Nacional emitió sentencia desestimatoria sobre el mencionado Recurso y la Sociedad al no realizar recurso de casación contra la misma, con fecha del 2 de septiembre de 2020 se declara firme la misma. Con fecha 5 de febrero de 2021 se procede a comunicar a la Sociedad los plazos de ingreso y con fecha 11 de marzo de 2021 se procedió a satisfacer el importe de 2.286.625,67 euros.

No obstante, en consecuencia, con lo anterior, y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el acta de inspección, la Sociedad reestructuró las materializaciones realizadas con posterioridad al ejercicio 2009. Además, en el ejercicio 2015 la Sociedad regularizó el importe no invertido de la RIC dotada en el ejercicio 2011, generando los correspondientes intereses de demora. En el ejercicio 2019 se traspasó a reservas voluntarias tras haber sido aprobado en acuerdo de Junta en el anterior ejercicio.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, se exponen a continuación los requisitos de información para la RIC dotada en el ejercicio 2007 y siguientes.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El importe y ejercicio de las dotaciones efectuadas y la parte pendiente de materializar son los siguientes (teniendo en cuenta la modificación de la RIC dotada en el 2008 y la regularizada en 2015):

(Euros) Ejercicio generación	MATERIALIZACION				Ejercicio límite materialización
	Importe dotado	Materializada en ejercicios anteriores	Materializado en el ejercicio	Regularizada	
2007	735.416,95	735.416,95	0,00	0,00	2012
2008	940.810,86	940.810,86	0,00	0,00	2013
2009	1.011.027,89	1.011.027,89	0,00	0,00	2014
2010	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	2015
2011	4.850.000,00	3.687.335,49	0,00	1.162.664,51	2016
	7.637.255,70	6.474.591,19	0,00	1.162.664,51	

A continuación, se indica el detalle de las inversiones realizadas para la materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias dotada por la Sociedad:

(Euros)	Materializado en ejercicios anteriores
Naves industriales	2.518.591,19
Inversiones en empresas del grupo	3.000.000,00
Bonos Cabildo de Tenerife	587.000,00
Bonos Comunidad Autónoma de Canarias	369.000,00
	6.474.591,19

11.3 Información en relación con el derecho de separación del socio por falta de distribución de dividendos (artículo 348 bis del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital)

En la junta general ordinaria de accionistas celebrada el 16 de junio de 2022 que aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, en la cual no se aprobó el reparto de dividendos, ningún accionista votó en contra de dicha propuesta. Durante los últimos cinco ejercicios no se han repartido dividendos.

12. PATRIMONIO NETO - SUBVENCIONES RECIBIDAS

Los movimientos habidos en las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones (Nota 8.4)	Efecto impositivo de las adiciones (Nota 8.4)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 15.2)	Saldo final
Ejercicio 2022						
Subvenciones no reintegrables	2.241.093,09	15.749,92	(3.937,48)	(3.710,10)	927,52	2.250.122,95
	2.241.093,09	15.749,92	(3.937,48)	(3.710,10)	927,52	2.250.122,95
Ejercicio 2021						
Subvenciones no reintegrables	2.250.972,34	0,00	0,00	(13.172,33)	3.293,08	2.241.093,09
	2.250.972,34	0,00	0,00	(13.172,33)	3.293,08	2.241.093,09

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Esta subvención fue concedida por el FEDER en el año 1999 por importe de 4.839.000,00 euros para financiar obras de urbanización del Polígono Industrial de Granadilla que ya han sido ejecutadas y forman parte de las existencias de terrenos y solares, pero que se imputa a resultados en función de los metros cuadrados que se vayan vendiendo. La Sociedad ha cumplido todos los requisitos establecidos en la Resolución de la Concesión y obtuvo desde el año 2001 informe favorable de la Intervención General de la Administración del Estado.

Se ha registrado el efecto impositivo de esta subvención, dando origen al correspondiente “Pasivo por impuesto diferido”, que figura en el pasivo no corriente del balance, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2022 asciende a 750.040,98 euros (en el ejercicio 2021 ascendía a 747.031,02 euros) (Nota 15.2).

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

13.1 Provisiones

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones y pagos (Nota 9)	Otros movimientos (Nota 8.4)	Saldo final
Ejercicio 2022					
Provisión para infraestructuras	2.803.656,04	0,00	(773.559,18)	(33.083,74)	1.997.013,12
Provisión para otras responsabilidades a largo plazo	30.425,54	0,00	(30.425,54)	0,00	0,00
	2.834.081,58	0,00	(803.984,72)	(33.083,74)	1.997.013,12
Ejercicio 2021					
Provisión para infraestructuras	3.053.929,14	27.669,34	(277.942,44)	0,00	2.803.656,04
Provisión para otras responsabilidades a largo plazo	0,00	30.425,54	0,00	0,00	30.425,54
	3.053.929,14	58.094,88	(277.942,44)	0,00	2.834.081,58

Los movimientos habidos en estos epígrafes son los siguientes:

(Euros)	A largo plazo	A corto plazo	Total
Ejercicio 2022			
Provisión para infraestructuras	1.560.956,42	436.056,70	1.997.013,12
	1.560.956,42	436.056,70	1.997.013,12
Ejercicio 2021			
Provisión para infraestructuras	2.226.035,57	577.620,47	2.803.656,04
Provisión para otras responsabilidades	0,00	30.425,54	30.425,54
	2.226.035,57	608.046,01	2.834.081,58

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Provisión para infraestructuras

En esta provisión se recoge la mejor estimación de los costes correspondientes a las obras a realizar en infraestructuras generales del Polígono, que son imputables a las parcelas y naves que ya han sido vendidas o puestas en arrendamiento, tal y como se describe en la Nota 9. Durante el ejercicio 2021 se dotó una provisión por importe 27.669,34 euros en 2021 correspondiente a la venta de la parcela nº Z-7 y de la nave industrial nº7 ubicada en la parcela Z8-9 del sector SP2-02.

La variación en el saldo de la provisión por infraestructuras en el año 2022 por importe de 773.559,18 euros, se debe la venta de las naves 9 y 13 (277.942,44 euros en el año 2021 correspondiente a la venta de la parcela nº 7).

Provisión para otras responsabilidades

En el ejercicio 2021 se registró esta provisión que provenía de la impugnación de tasación de costas por excesivas, por importe de 30.425,54 euros, (ver nota 2.4 de la presente memoria).

14. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	237.772,01	170.040,01	237.772,01	170.040,01
	237.772,01	170.040,01	237.772,01	170.040,01
Pasivos financieros a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	350.398,52	387.222,52	350.398,52	387.222,52
	350.398,52	387.222,52	350.398,52	387.222,52
	588.170,53	557.262,53	588.170,53	557.262,53

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros no corrientes				
Otros pasivos financieros	237.772,01	170.040,01	237.772,01	170.040,01
	237.772,01	170.040,01	237.772,01	170.040,01
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo	0,01	49.880,82	0,01	49.880,82
Acreedores Varios	350.398,51	182.341,70	350.398,51	182.341,70
Anticipos de clientes	0,00	155.000,00	0,00	155.000,00
	350.398,52	387.222,52	350.398,52	387.222,52
	588.170,53	557.262,53	588.170,53	557.262,53

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

14.1 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados de arrendamientos	237.772,01	170.040,01
	237.772,01	170.040,01
A corto plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados de arrendamientos	0,00	48.580,00
Otros pasivos financieros	0,01	1.300,82
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	350.398,51	337.341,70
	350.398,52	387.222,52
	588.170,53	557.262,53

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados por 218.620,01 euros (196.760,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2022	2021
Acreedores varios	350.398,51	182.341,70
Anticipos de clientes	0,00	155.000,00
	350.398,51	337.341,70

Durante el ejercicio 2022 se ha procedido a llevar a resultados extraordinarios el importe correspondiente del anticipo recibido de un cliente en el año 2017 en concepto de opción de compra para la compraventa de un solar ubicado en el Polígono Industrial de Granadilla. Una vez llegado el vencimiento de la citada opción de compra, la Sociedad ha dado por resuelto el contrato y considerar el importe entregado como un ingreso en concepto de indemnización por incumplimiento de contrato.

15. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2022	2021
Impuesto corriente	157.172,63	117.504,14
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
Impuesto de bienes inmuebles	73.676,24	0,00
Impuesto de sociedades de ejercicios anteriores	116.561,04	0,00
IVA	0,00	45.888,40
	190.237,28	45.888,40
	347.409,91	163.392,54
Pasivos por impuesto diferido	(750.040,98)	(747.031,02)
Otras deudas con las Administraciones públicas:		
IGIC	(80.999,51)	(87.630,55)
IRPF	(27.912,30)	(26.750,62)
Seguridad Social	(10.212,00)	(7.316,46)
	(119.123,81)	(121.697,63)
	(869.164,79)	(868.728,65)

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.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2022						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	367.120,34	0,00	367.120,34	15.749,92	(3.710,10)	12.039,82
	367.120,34	0,00	367.120,34	15.749,92	(3.710,10)	12.039,82
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	105.315,02	0,00	105.315,02	927,52	(3.937,48)	(3.009,96)
	105.315,02	0,00	105.315,02	927,52	(3.937,48)	(3.009,96)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			472.435,36			9.029,86
Diferencias permanentes	1.605,62	0,00	1.605,62	0,00	(9.029,86)	(9.029,86)
Reserva de capitalización	0,00	(47.404,10)	(47.404,10)	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Con origen en ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			426.636,88			0,00
Ejercicio 2021						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Operaciones continuadas	457.117,37	0,00	457.117,37	0,00	(9.879,25)	(9.879,25)
	457.117,37	0,00	457.117,37	0,00	(9.879,25)	(9.879,25)
Impuesto sobre Sociedades						
Operaciones continuadas	119.072,74	0,00	119.072,74	0,00	(3.293,08)	(3.293,08)
	119.072,74	0,00	119.072,74	0,00	(3.293,08)	(3.293,08)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			576.190,11			(13.172,33)
Diferencias permanentes	2.473,27	0,00	2.473,27	13.172,33	0,00	13.172,33
Reserva de capitalización	0,00	(57.866,34)	(57.866,34)	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias						
Con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Con origen en ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			520.797,04			0,00

Los aumentos por diferencias permanentes se deben fundamentalmente a gastos no deducibles fiscalmente. Asimismo, existen disminuciones en la base imponible correspondientes a la Reserva de Capitalización.

En el ejercicio 2022, de la base imponible resultante de 426.636,88 euros, se ha generado una cuota íntegra de 106.659,22 euros (correspondiente a un tipo impositivo del 25%), sobre la cual la Sociedad ha aplicado la deducción por donativos a entidades que cumplen los requisitos de la Ley 49/2002 y la deducción por inversión en activos fijos nuevos (Canarias) resultando un gasto por impuesto corriente de 105.315,02 euros.

En el ejercicio 2021, de la base imponible resultante de 520.797,04 euros, se ha generado una cuota íntegra de 130.199,26 euros (correspondiente a un tipo impositivo del 25%), sobre la cual la Sociedad ha aplicado la deducción por donativos a entidades que cumplen los requisitos de la Ley 49/2002 y la deducción por inversión en activos fijos nuevos (Canarias) resultando un gasto por impuesto corriente de 119.072,74 euros.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

La deducción por donativos (240,00 euros) resulta de aplicar el porcentaje de deducción establecido en el artículo 20 de la Ley 49/2002, a la base de la deducción (600,00 euros), no existiendo deducciones pendientes de aplicar de ejercicios anteriores por este concepto.

La Sociedad no tiene bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2022.

El detalle de las deducciones por inversiones aplicadas en el ejercicio 2022, así como las pendientes de aplicar al 31 de diciembre de 2022, se muestran en el siguiente cuadro:

(Euros)				
Ejercicio de generación	Importe generado	Aplicado en años anteriores	Aplicado en el año	Pendiente
2020	17.753,59	(17.753,59)	0,00	0,00
2021	86.903,90	(40.112,75)	(46.791,15)	0,00
2022	45.711,74	0,00	(612,95)	45.098,79
	150.369,23	(57.866,34)	(47.404,10)	45.098,79

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Euros)	2022		2021	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	472.435,36	9.029,86	576.190,11	(13.172,33)
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25%)	118.108,84	2.257,47	144.047,53	(3.293,08)
Gastos no deducibles	401,41	0,00	618,32	0,00
Deducciones	(1.344,20)	0,00	(11.126,52)	0,00
Reserva de capitalización	(11.851,03)	0,00	(14.466,58)	0,00
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	105.315,02	2.257,47	119.072,75	(3.293,08)

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2022		2021	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Impuesto corriente				
Operaciones continuadas	105.315,02	0,00	119.072,75	0,00
	105.315,02	0,00	119.072,75	0,00
Variación de impuestos diferidos				
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	(3.009,96)	0,00	3.293,08
	0,00	(3.009,96)	0,00	3.293,08

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Impuesto corriente:	105.315,02	119.072,75
Retenciones y pagos a cuenta	(262.487,65)	(236.576,88)
Importe a pagar / (devolver)	(157.172,63)	(117.504,14)

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

15.2 Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2022				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables	(747.031,02)	927,52	(3.937,48)	(750.040,98)
	(747.031,02)	927,52	(3.937,48)	(750.040,98)
	(747.031,02)	927,52	(3.937,48)	(750.040,98)
Ejercicio 2021				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables	(750.324,10)	3.293,08	0,00	(747.031,02)
	(750.324,10)	3.293,08	0,00	(747.031,02)
	(750.324,10)	3.293,08	0,00	(747.031,02)

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 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, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Desagregación por categorías de actividades		
Ventas de inmuebles	1.218.500,00	1.251.848,00
Ingresos por arrendamientos de inmuebles (Nota 7.2)	1.694.390,82	1.482.116,45
Ingresos por ventas de energía eléctrica	76.832,69	74.044,31
	2.989.723,51	2.808.008,76
Desagregación por mercados geográficos		
Provincia de Santa Cruz de Tenerife	2.989.723,51	2.808.008,76
	2.989.723,51	2.808.008,76
Desagregación por tipo de transferencia de control		
Bienes y servicios transferidos en un momento dado	2.989.723,51	2.808.008,76
	2.989.723,51	2.808.008,76

16.2 Consumos de terrenos y solares

El detalle de los consumos de terrenos y solares es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Compras y costes ejecutados en terrenos y solares	(2.888.984,81)	(1.014.199,37)
Variación de existencias (Nota 9)	2.114.229,33	509.316,80
	(774.755,48)	(504.882,57)

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

16.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados:		
Sueldos y salarios	(401.889,22)	(373.040,55)
Provisiones	(6.351,64)	(5.878,24)
	(408.240,86)	(378.918,79)
Cargas sociales:		
Seguridad social	(88.492,59)	(74.411,85)
Otros gastos sociales	(9.401,12)	(7.938,94)
	(97.893,71)	(82.350,79)
	(506.134,57)	(461.269,58)

16.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos (Nota 6.2)	(43.594,58)	(44.021,20)
Reparaciones y conservación	(193.578,47)	(353.396,00)
Servicios profesionales independientes	(68.741,05)	(59.666,98)
Primas de seguros	(31.108,62)	(28.759,88)
Suministros	(22.900,77)	(16.676,98)
Otros servicios	(61.254,36)	(57.842,40)
	(421.177,85)	(563.885,44)

16.5 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Inmovilizado material (Nota 6)	(54.890,38)	(50.524,75)
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(406.624,74)	(411.347,31)
	(461.515,12)	(461.872,06)

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

16.6 Otros resultados

El detalle de los otros resultados es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Otros resultados:		
Gastos excepcionales (Nota 8.4)	(594.965,47)	(30.445,14)
Ingresos excepcionales	290.822,91	226.346,23
	(304.142,56)	195.901,09

Los gastos excepcionales correspondientes a 2021, se deben a la provisión dotada a corto plazo destinada a cubrir las costas derivadas del procedimiento contencioso administrativo de que fue objeto la deuda derivada de la inspección de hacienda relativa al ejercicio 2008.

En el ejercicio 2022 se ha registrado como ingreso excepcional, además de la cancelación del anticipo de un cliente por importe de 155.000,00 euros (Nota 14.1), un importe de 117.318,57 euros (226.346,23 euros en el 2021) que corresponde con la indemnización a recibir de una compañía aseguradora por la reconstrucción de una nave propiedad de la Sociedad que sufrió un siniestro en ejercicios anteriores.

16.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Dividendos de empresas del Grupo (Nota 8.1)	10.650,00	8.520,00
Intereses de terceros:		
Cobro aplazado venta de inmuebles (Nota 8.4)	18.249,52	1.688,92
De valores de renta fija (Nota 8.3)	8.321,95	0,00
	37.221,47	10.208,92

16.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con terceros:		
Otros gastos financieros	0,00	(390.463,55)
	0,00	(390.463,55)

Los gastos financieros del ejercicio 2021 corresponden con los intereses girados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como consecuencia de un acta de inspección correspondiente al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2008 cuya resolución y liquidación finalizó en el año 2021.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Cabildo Insular de Tenerife	Accionista
Gobierno de Canarias	Accionista
Ayuntamiento de Granadilla de Abona	Accionista
SEPES Entidad Pública Empresarial del Suelo	Accionista
Solten II Granadilla, SA	Empresa asociada
Instituto Tecnológico y de Energías Renovables, SA	Empresa asociada
Administradores	Consejeros

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a ingresos financieros por dividendos recibidos.

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas asociadas deudores	
	2022	2021
Dividendos activos a cobrar (Nota 8.4)	78.767,85	0,00
Deudores varios (Nota 8.4)	374.337,70	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	26.962,87
	453.105,55	26.962,87

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

(Euros)	Sociedad del grupo	
	2022	2021
Ingresos financieros	10.650,00	8.520,00
Ventas de energía eléctrica	76.832,69	74.044,31

17.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Administradores:		
Dietas asistencia Consejo de Administración	10.280,00	9.252,00

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Dado que las decisiones estratégicas y las operaciones de negocio son instruidas y controladas por la comisión ejecutiva, la Sociedad no mantiene en su plantilla ningún empleado que pueda ser considerado como alta dirección según la definición anteriormente expuesta.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

18. INFORMACIÓN 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, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

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

18.1 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)	2022	2021
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.282.250,00	1.611.200,00
Inversiones financieras a largo plazo	73.887,07	74.317,31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.237.284,52	731.120,82
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	26.962,87
Inversiones financieras a corto plazo	2.638.976,36	587.200,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.772.943,80	8.836.363,72
	11.005.341,75	11.867.164,72

El riesgo de crédito se manifiesta principalmente en los créditos a largo plazo concedidos a clientes. La política de la dirección de la Sociedad respecto de su concesión establece una financiación a cinco años para ventas de parcelas y diez años para venta de naves, generando unos intereses del 2%. Los saldos actuales por créditos concedidos son pocos significativos en relación al volumen de activos de la Sociedad, por lo que se considera que existe un riesgo mínimo.

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades de explotación y por las actividades de inversión.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Clientes por ventas y prestación de servicios" al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Importe	
	2022	2021
Con saldo inferior a 10.000 euros	119.969,70	100.152,36
Con saldo entre 10.000 euros y 100.000 euros	0,00	0,00
Con saldo entre 100.000 euros y 300.000 euros	0,00	0,00
	119.969,70	100.152,36

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Actividades operativas

El detalle por fecha de antigüedad de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Por operaciones continuadas (Nota 8.4)	
	2022	2021
No vencidos	-	-
Vencidos y de dudoso cobro	92.639,60	92.639,60
Vencidos pero no dudosos	119.969,70	100.152,36
	<u>212.609,30</u>	<u>192.791,96</u>
Correcciones por deterioro	(92.639,60)	(92.639,60)
Total	119.969,70	100.152,36

Actividades de inversión

Las políticas de inversión de la Sociedad son aprobadas por el Consejo de Administración.

Los préstamos y créditos a empresas del grupo y a terceros, deben ser aprobados por el Consejo de Administración y formalizados mediante los contratos jurídicos necesarios.

18.2 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 los instrumentos financieros 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 no significativa.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no ha tenido exposición al riesgo de tipo de cambio.

18.3 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.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

El detalle de los vencimientos contractuales, no descontados, de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Activos corrientes	27.869.741,78	26.157.941,45
Existencias	(18.220.537,10)	(15.976.294,04)
Pasivos corrientes	(941.908,46)	(1.149.417,45)
	8.707.296,22	9.032.229,96
Pasivos corrientes	941.908,46	1.149.417,45
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.772.943,80	8.836.363,72
	612,90%	768,77%
Pasivos corrientes	941.908,46	1.149.417,45
Inversiones financieras corrientes	2.638.976,36	587.200,00
	280,2%	51,1%

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 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 empleadas en el ejercicio Discapacidad > 33%
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2022					
Director Técnico	0	0	0	0	0
Economista	1	0	1	1	0
Encargado de mantenimiento	1	0	1	1	0
Oficial administrativo de 1ª	0	2	2	1,82	0
Oficial administrativo de 2ª	1	0	1	1	0
Técnico superior	1	1	2	2	0
Técnico de mantenimiento	1	0	1	1	0
	5	3	8	7,82	0
Ejercicio 2021					
Director Técnico	0	0	0	0,33	0
Economista	1	0	1	1	0
Encargado de mantenimiento	1	0	1	1	0
Oficial administrativo de 1ª	0	1	1	1	0
Oficial administrativo de 2ª	1	0	1	1	0
Técnico superior	1	1	2	1,64	0
Técnico de mantenimiento	0	0	0	0,16	0
	4	2	6	6,13	0

Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración estaba formado por 10 personas, 6 hombres y 4 mujeres (10 personas, 6 hombres y 4 mujeres, al 31 de diciembre de 2021).

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Servicios de auditoría	8.550,00	9.500,00
	8.550,00	9.500,00

Los honorarios de auditoría del ejercicio 2021 corresponden al de los auditores predecesores.

19.3 Información sobre medioambiente

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.

19.4 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 en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio, y sus modificaciones posteriores, y conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de España, y es la siguiente:

	2022	2021
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23,90	24,60
Ratio de operaciones pagadas	21,67	18,75
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,92	9,41
(Euros)		
Total pagos realizados	2.887.002,35	1.105.700,10
Total pagos realizados dentro del plazo legal (1)	2.884.371,41	-
Total pagos pendientes	334.381,79	160.993,65
Número de facturas dentro del plazo legal (2)	29	-

(1) Representa un 99,91% sobre el total de pagos a proveedores

(2) Representa un 96,67% sobre el total de las facturas de proveedores

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido otros hechos o acontecimientos a destacar con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

ANTECEDENTES

El presente informe describe los aspectos más significativos, correspondientes al ejercicio de 2021, con una breve descripción de los antecedentes de años anteriores de la entidad **POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.**, constituida en escritura autorizada el 18 de marzo de 1.981, con una duración máxima de cincuenta años.

La entidad se constituyó con un capital social de 2.313.896,60 euros (385 millones de pesetas), suscribiendo el Cabildo Insular de Tenerife el 51% del mismo, mediante la aportación de terrenos situados dentro de los límites del Polígono Industrial de Granadilla de Abona. La Caja General de Ahorros de Santa Cruz de Tenerife aportó el 49% restante en metálico.

En 1.989, la Comunidad Autónoma de Canarias adquirió la participación de la Caja General de Ahorros de Santa Cruz de Tenerife.

El 8 de septiembre de 1.989, la Sociedad estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) adquirió, la mayoría del capital social de la entidad, mediante la suscripción de una ampliación de capital de 2.506.761,39 euros (417.090.000 pesetas); dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.478.989,22 euros (246.083.100 pesetas) que fue desembolsada en metálico. En ese momento el capital social ascendía a la cantidad de 4.820.657,99 euros (802.090.000 pesetas.)

La Junta General de la Sociedad, en reunión celebrada el día 10 de Julio de 1.991 acordó por unanimidad ampliar el capital social en 7.212.145,25 euros (1.200.000.000 pesetas), mediante la emisión de 120.000 acciones nominativas de 60,10 euros (10.000 pesetas) de valor nominal cada una.

A los efectos de la ampliación, se ofreció a los accionistas el derecho de suscripción preferente en la suscripción de las nuevas acciones, respecto de la proporción que ya ostentaban en el capital social. Los accionistas ejercitaron tales derechos, con lo que el capital social de la Compañía fue, hasta febrero de 2003, de 12.032.803,24 euros (2.002.090.000 pesetas.). En la fecha aludida se efectuó una reducción de capital de 32.803,24 euros (ajuste técnico), siendo el capital social en la actualidad de 12.000.000 de euros.

En el año 2003 SEPES, accionista mayoritario hasta entonces, transmitió parte de sus acciones a los otros accionistas (Cabildo Insular de Tenerife y Comunidad Autónoma de Canarias) y al Ayuntamiento de Granadilla, quedando repartido el capital social en la actualidad como sigue:

Cabildo Insular de Tenerife	40%
Comunidad Autónoma de Canarias	40%
SEPES	10%
Ayuntamiento de Granadilla	10%

La entidad se rige por las normas contenidas en las disposiciones sobre régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, así como por otras de carácter general que le son específicamente aplicables dentro del marco de las empresas públicas.

La Sociedad tiene por objeto la actuación urbanística en el Polígono de Granadilla de Abona, localizado en este Término Municipal, delimitado por el Decreto 1248/1.975, de 25 de abril, y de una extensión próxima a las 600 hectáreas, con el fin de permitir que se alcance la adecuada industrialización de la zona con prioridad para la ubicación de un parque tecnológico.

A tal efecto, podrá realizar las finalidades señaladas en el Real Decreto 1169/1978 de las Sociedades Urbanísticas, contando con las competencias urbanísticas que sean pertinentes y con las facultades señaladas en el citado Real Decreto y en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, así como cuantas otras competencias y facultades sean congruentes con la adecuada industrialización del polígono.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y DE EXPROPIACIÓN

Por Decreto 1284/1975, de 25 de abril (BOE de 13 de junio de 1975), se aprueba definitivamente la delimitación del Polígono Industrial de Granadilla de Abona.

El Cabildo Insular de Tenerife, en sesión de 29 de abril de 1976, acordó seguir adelante la promoción del Polígono como administración actuante e interesar del Ayuntamiento de Granadilla de Abona su conformidad, evento que se produce según acuerdo de dicho Ayuntamiento de 21 de junio de 1976. Asimismo, se acordó también dar representación a dicho Ayuntamiento en las Juntas o Asociaciones que se constituyeren.

Posteriormente, el Cabildo en sesión de 2 de junio de 1977, a efectos de lograr la plena realización del Polígono, acordó, entre otros extremos, interesar de la Caja General de Ahorros que adquiriese los terrenos necesarios para la ejecución de dicho Polígono.

Por acuerdo de este Cabildo, de 27 de octubre de 1977, se inicia el expediente de insularización de la actuación urbanística, mediante la creación con la Caja, de una Sociedad mixta, con un Capital de 2.313,90 euros (385.000.-pesetas), cuyo objeto social fundamental será la actuación urbanística en dicho Polígono.

Redactada la preceptiva Memoria, por acuerdo de 13 de junio de 1978, se aprobó el Proyecto de Insularización de la actividad urbanística del Polígono, fijándose, como consecuencia del Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, la participación mayoritaria del Cabildo en el 51% del capital de la Sociedad y a la Caja de Ahorros en el 49%, asimismo, en dicho acuerdo, se aceptó el Proyecto de Estatutos de la Sociedad. La variación de la participación de la Caja en la Sociedad y los Estatutos Sociales fueron aceptados por el acuerdo de su Consejo de Administración el 24 de enero de 1979.

Elevado el expediente de Insularización de la actividad urbanística en el Polígono al Ministerio del Interior para obtener la necesaria autorización, tras diversas vicisitudes, fue aprobado por resolución del Ilmo. Sr. Director de la Administración Local, de fecha 9 de Julio de 1979.

El 23 de diciembre de 1980 el Cabildo acordó adquirir a la Caja de Ahorros, terrenos en el Polígono con una extensión de 184 Has, 69 As, y 57 Cas, Asimismo, se acordó aportarlos a la Sociedad a constituir, en concepto de aportación de la parte de capital social correspondiente al Cabildo Insular de Tenerife.

El 18 de marzo de 1981 se firma la Escritura de Constitución de la Sociedad, aportando el Cabildo los terrenos y la Caja 1.133.809,34 euros (188.650.000.- pesetas) en efectivo, que se depositan en la cuenta de la Sociedad en la misma Caja.

El 15 de noviembre de 1982, la Sociedad POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA S.A. firma las escrituras públicas de adquisición a la Caja de la totalidad de los terrenos que le restaban a dicha Entidad en el Polígono (2.863.824 m²),

A partir de este momento, se comenzaron a mantener contactos con diferentes sectores de la Administración Autonómica y Central y con representantes de sectores privados para establecer las bases previas que permitieran la promoción del Polígono. De esta manera, y a partir del ejercicio de 1.988, las actuaciones de la Sociedad se encaminaron a lograr definitivamente la futura ejecución del Polígono Industrial, iniciando a través del Cabildo Insular de Tenerife, por un lado, los expedientes de expropiación forzosa sobre las parcelas incluidas en la delimitación del Polígono y que no eran propiedad de la Sociedad, y por otro, se mantuvieron conversaciones con **GESTUR-TENERIFE, S.A.** para que llevase a cabo la correspondiente actuación urbanística en el Polígono.

En este sentido, hay que decir que en el Boletín Oficial de Canarias nº 161, de 28 de diciembre de 1.990, se publicó el Decreto 235/1990, por el que se actualizó el cuadro de precios máximos y mínimos de los terrenos del Polígono objeto de expropiación forzosa. Con esta actualización se facilitó la continuación de los expedientes hasta la actualidad en la que la totalidad de los terrenos son ya propiedad de la Sociedad.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Asimismo, y en lo que se refiere a las obras y proyectos, cabe destacar que en mayo de 1990 fueron aprobadas definitivamente las **NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS** del Polígono, tramitadas según artículo 70.3 de la Ley del Suelo, orden que fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 11 de junio del mismo año.

Por otro lado, en el mes de diciembre de ese mismo año se finalizó la redacción del **PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA DEL SUMINISTRO ENERGÉTICO A LA ISLA DE TENERIFE**.

En septiembre de 1992, y con el fin de regular las relaciones entre el Cabildo Insular de Tenerife, el Ayuntamiento de Granadilla y la Sociedad, se procedió a la firma de un Convenio de Colaboración entre las citadas Entidades. Como consecuencia de ello, en las Normas Subsidiarias del Municipio, que en aquella época se encontraban en tramitación, se incluyó el **PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VIAL BÁSICA** y el **PROYECTO DE ALUMBRADO PÚBLICO** de la citada Infraestructura, que fueron redactados por **SEPES**.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad en el ejercicio 2022

La cuenta de resultados correspondiente al ejercicio 2022 refleja un beneficio de 367.120,34 euros, lo que supone un decremento del 19,69% respecto al ejercicio anterior cuyo beneficio fue de 457.117,37 euros. Esta disminución de los beneficios tiene su causa fundamental en el impacto negativo producido por la rescisión en el ejercicio, del contrato de compraventa de una parcela de 6931 m² que había sido formalizado en el ejercicio 2020 y, aunque a través de la ejecución de la condición resolutoria que figuraba en el contrato, se recuperó la parcela vendida, esta operación ha supuesto en 2022 un impacto negativo en los resultados de casi seiscientos mil euros. La magnitud de la cuenta de resultados que más refleja ese impacto negativo es el resultado de explotación que es de 435.213,89 euros, frente a los 956.444,74 del ejercicio 2021. El impacto negativo en la cuenta de resultados producido por la circunstancia mencionada, es un efecto transitorio ya que lo único que se produce es un diferimiento al ejercicio en que se produzca la venta de la parcela objeto de este párrafo.

La cuenta de resultados refleja una gran capacidad de recursos por parte de la Sociedad, pues si al resultado del ejercicio le sumamos las amortizaciones (461.515,12 euros), obtenemos que en 2022 la sociedad ha generado recursos por importe de 828.635,46 euros.

Desde una perspectiva financiera, es necesario señalar que la sociedad dispone de excedentes de tesorería suficientes para garantizar la autofinanciación de las inversiones a realizar a corto y medio plazo y por supuesto, para atender los compromisos de pago vigentes a la fecha

Inversiones realizadas

Durante el ejercicio 2022 se han realizado inversiones en proyectos y gastos inherentes a obras a realizar en el Polígono industrial de Granadilla, por importe de 2.887.788,51 euros que, prácticamente en su totalidad, corresponden a la ejecución de la obra "NUEVA ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA". El resto de inversiones previstas en el Polígono Industrial de Granadilla están condicionadas a la tramitación urbanística de los proyectos que la Sociedad pretende acometer.

Tramitación urbanística en curso

- Revisión Parcial del PGO de Granadilla.

La tramitación de este documento se da por interrumpida por silencio administrativo del Ayuntamiento de Granadilla.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.
Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Proyecto de Interés Insular para la urbanización del sector SP1.01.

La solicitud fue presentada durante el año 2022 y, el Cabildo Insular de Tenerife la ha aceptado, declarando el "Interés Insular del Proyecto mencionado". La redacción del documento correspondiente será contratada con carácter inmediato para someterlo a tramitación en julio de 2023.

- Plan parcial del sector SP1-02.

Documento terminado cuya tramitación se iniciará cuando se rehabilite el Plan Territorial de la Plataforma Logística del Sur de Tenerife por el Cabildo Insular de Tenerife.

- Proyecto básico de urbanización del sector SP1-01.

Documento ya terminado, licencia ya concedida y actualmente se encuentra en ejecución.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

DOÑA ERMITAS MOREIRA GARCÍA (Cabildo Insular de Tenerife)

VICEPRESIDENTE

CARMEN NIEVES GASPAR RIVERO (Gobierno de Canarias)

VOCALES

DON VICTOR NAVARRO DELGADO
(Gobierno de Canarias)

DOÑA YOLANDA M^a LUACES HERNÁNDEZ
(Gobierno de Canarias)

DON GUSTAVO SANTANA HERNÁNDEZ
(Gobierno de Canarias)

DON ADAN GARCIA CASAÑAS
(Cabildo Insular de Tenerife)

DON JOSÉ DAVID CARBALLO CEBALLOS
(Cabildo Insular de Tenerife)

DOÑA AGUEDA FUMERO ROQUE
(Cabildo Insular de Tenerife)

DON MARCOS JOSÉ GONZÁLEZ ALONSO
(Ayuntamiento de Granadilla de Abona)

DON ANDRÉS ARIAS ORDUÑA
(Sepes)

SECRETARIO-NO CONSEJERO

DON ANTONIO DAROCA VINUESA

ASESORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DON JOSÉ ANTONIO DUQUE DÍAZ
DON JOSÉ MARÍA SENANTE MASCAREÑO

COMISIÓN EJECUTIVA

(Por acuerdo de Junta General de Accionistas de
13 de febrero de 2020 y de 9 de abril de 2021)

DOÑA ERMITAS MOREIRA GARCÍA
CARMEN NIEVES GASPAS RIVERO
DOÑA YOLANDA M^a LUACES HERNÁNDEZ
DON GUSTAVO SANTANA HERNÁNDEZ

CAPITAL SOCIAL

La composición del Capital Social al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

CABILDO INSULAR DE TENERIFE.....	40,00%
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS...	40,00%
SEPES.....	10,00%
AYUNTAMIENTO DE GRANADILLA.....	10,00%
TOTAL.....	100,00%

REUNIONES DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

A lo largo del año 2022 se han celebrado las siguientes reuniones:

JUNTA GENERAL

16 de junio.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

29 de marzo.

COMISIÓN EJECUTIVA

10 de marzo
11 de marzo
8 de julio
12 de septiembre.
5 de octubre.
1 de diciembre.

SITUACIÓN LABORAL

La Sociedad ha contado durante 2022 con el siguiente personal laboral

Con contrato indefinido:

- 1 Director-Gerente
- 1 Economista .
- 2 Administrativos
- 1 Encargado de mantenimiento
- 1 Auxiliar administrativo.

Y contratados con la modalidad de interino por vacante:

- 1 Ingeniera.
- 1 Técnico de mantenimiento.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE GRANADILLA, S.A.

Hoja de formulación de Cuentas Anuales y del Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Con fecha 13 de marzo de 2023 los miembros del Consejo de Administración han formulado estas Cuentas Anuales (que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022

Dª Emitas Morerira García
Presidenta

Dª Carmen Nieves Gaspar Rivero
Vicepresidenta

D. Andrés Arias Orduña
Consejero

Dª Yolanda Mª Luaces Hernández
Consejera

Dª Águeda Fumero Roque
Consejera

D. Víctor Navarro Delgado
Consejero

D. José David Carballo Ceballos
Consejero

D. Gustavo Santana Hernández
Consejero

(*)

D. Adán García Casañas
Consejero

D. Marcos José González Alonso.
Consejero

(*) Ausente