

**EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE
LLEIDA, S.L.**

**Comptes Anuals Abreujats
per l'exercici tancat a
31 de desembre de 2021**
(juntament amb l'Informe dels Auditors)



INFORME D'AUDITORIA INDEPENDENT

INFORME D'AUDITORIA DELS COMPTES ANUALS ABREUJATS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDIENT

Al soci de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, S.L:

Opinió amb excepcions

Hem auditat els Comptes Anuals de la Societat Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, S.L. ("la Societat") que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2021, el compte de pèrdues i guanys i la memòria, tots ells abreujats, corresponents a l'exercici acabat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, excepte per l'efecte de les excepcions descrites a la secció "Fonaments de l'opinió amb excepcions", els comptes anuals de l'exercici 2021 adjunts expressen, en tots els seus aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de Societat Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, S.L., a 31 de desembre de 2021, així com dels seus resultats i fluxos d'efectiu corresponents a l'exercici anual finalitzat en l'esmentada data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica en la nota 1 de la Memòria abreujada) i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts al mateix.

Fonaments de l'opinió amb excepcions

- La societat no té registrat comptablement el valor de solars i immobles expropiats en exercicis anteriors i dels quals és legalment propietària. Estimem que el valor d'aquests solars és de 3.973.965,37 euros i, per tant, les existències es troben infravalorades en aquest import. En conseqüència, el patrimoni net de la societat està infravalorat en aquest import al tancament de l'exercici 2021.

Aspectes més rellevants d'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com els riscos d'incorrecció material més significatius en la nostra auditoria dels comptes anuals del període actual. Aquests riscos han estat tractats en el context de la nostra auditoria dels comptes anuals en el seu conjunt, i en la formació de la nostra opinió sobre aquests, i no expressem una opinió per separat sobre aquests riscos.

Excepte per la qüestió descrita en la secció de fonaments de l'opinió amb excepcions, hem determinat que no existeixen altres riscos més significatius considerats en l'auditoria que hagin de ser comunicats en el nostre informe.

Responsabilitat del Consell d'Administració en relació amb els Comptes Anuals

El Consell d'Administració és responsable de formular els Comptes Anuals adjunts, de forma que expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb el marc normatiu de la informació financera aplicable a l'entitat, que s'identifica a la nota 1 de la Memòria adjunta i del control intern que considerin necessari per a garantir que la preparació dels Comptes Anuals estiguessin lliures d'incorreccions materials per frau o error.

En la preparació dels Comptes Anuals, el Consell d'Administració és responsable de la valoració de la capacitat de la societat de continuar com a empresa en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'empresa en funcionament, i utilitzant el principi comptable d'empresa en funcionament excepte si els administradors tenen intenció de liquidar la societat o cessar les seves operacions, o bé no existeixi una altra alternativa realista.

Responsabilitat de l'auditor en relació amb els Comptes Anuals

Els nostres objectius són obtenir una seguretat raonable que els Comptes Anuals en el seu conjunt estan lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error, i emetre un informe d'auditoria que conté la nostra opinió.

Seguretat raonable és un alt grau de seguretat però no garanteix que una auditoria realitzada de conformitat amb la normativa reguladora d'auditoria vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan aquesta existeixi. Les incorreccions poden deure's a frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, pot preveure's raonablement que influeixin en les decisions econòmiques que els usuaris prenen basant-se en els Comptes Anuals.



Com a part d'una auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes a Espanya, apliquem el nostre judici professional i mantenim una actitud d'escepticisme professional durant tota l'auditoria. També:

- Identifiquem i valorem els riscos d'incorrecció material en els comptes anuals, a causa de frau o error, dissenyem i apliquem procediments d'auditoria per respondre a aquests riscos i obtenim evidència d'auditoria suficient i adequada per proporcionar una base per a la nostra opinió. El risc de no detectar una incorrecció material a causa de frau és més elevat que en el cas d'una incorrecció material a causa d'error, ja que el frau pot implicar col·lusió, falsificació, omissions deliberades, manifestacions intencionadament errònies, o l'elusió del control intern.
- Obtenim coneixement del control intern rellevant per a l'auditoria amb la finalitat de dissenyar procediments d'auditoria que siguin adequats en funció de les circumstàncies, i no amb la finalitat d'expressar una opinió sobre l'eficàcia del control intern de l'entitat.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part dels administradors, del principi comptable d'empresa en funcionament i, basant-nos en l'evidència d'auditoria obtinguda, concloem sobre si existeix o no una incertesa material relacionada amb fets o amb condicions que poden generar dubtes significatius sobre la capacitat de la Societat per continuar com a empresa en funcionament. Si concloem que existeix una incertesa material, es requereix que cridem l'atenció en el nostre informe d'auditoria sobre la corresponent informació revelada en els comptes anuals o, si aquestes revelacions no són adequades, que expressem una opinió modificada. Les nostres conclusions es basen en l'evidència d'auditoria obtinguda fins a la data del nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que la Societat deixi de ser una empresa en funcionament.
- Avaluem la presentació global, l'estructura i el contingut dels comptes anuals, inclosa la informació revelada, i si els comptes anuals representen les transaccions i els fets subjacents de manera que aconseguen expressar la imatge fidel.

Ens comuniquem amb els administradors de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificats i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria. Entre les qüestions que han estat objecte de comunicació als administradors de l'entitat, determinem les que han estat de significativitat més gran en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

Descrivim aquestes qüestions en el nostre informe d'auditoria llevat que les disposicions legals o reglamentàries prohibeixin revelar públicament la qüestió.

AUDIT CONCEPT, S.L.P.
(R.O.A.C. nº 50822)


 **AUDIT CONCEPT, S.L.P.**
R.O.A.C. 50822

Mariano Herráiz Puchol
R.O.A.C nº 17.452
soci

Tarragona, 4 de abril de 2022

COMPTES ANUALS ABREUJATS AL 31 DE DESEMBRE DE 2021

Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA
 (Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDA1

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B25322595

Forma jurídica: SA: **01011** SL: **01012**

Otras: **01013**

LEI: **01009** Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: **01020** EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.

Domicilio social: **01022** CL CAVALLERS 10-12 1R

Municipio: **01023** LLEIDA Provincia: **01025** LLEIDA

Código postal: **01024** 25002 Teléfono: **01031** 973.700.606

Dirección de e-mail de contacto de la empresa **01037** emu@paeria.es

Pertenencia a un grupo de sociedades:

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	01041	01040
Sociedad dominante última del grupo:	01061	01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** OTRAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION ESPECIALIZADA N.C.C.P. (1)

Código CNAE: **02001** 4399 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
FIJO (4):	04001 18.00	16.30
NO FIJO (5):	04002 0.90	1.40

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010		
--------------	--	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2021 (2)		EJERCICIO 2020 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 4	04121 14	3	12
NO FIJO:	04122	04123 1		2

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2021 (2)			EJERCICIO 2020 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2021	01	1	2020	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2021	12	31	2020	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	01901						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	01903						

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: **09001**

Miles de euros: **09002**

Millones de euros: **09003**

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 - Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 - Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
- n.º de personas contratadas x $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)**

IDA2

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto

	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.866.952,61	885.895,43
Remanente		
Reservas voluntarias		
Otras reservas de libre disposición		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	2.866.952,61	885.895,43

Aplicación a

	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
Reserva legal		
Reservas especiales		
Reservas voluntarias	2.866.952,61	885.895,43
Dividendos		
Remanente y otros		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	2.866.952,61	885.895,43

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	38,30	34,30

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.		NIF B25322595
DOMICILIO SOCIAL CL CAVALLERS 10-12 1R		
MUNICIPIO LLEIDA	PROVINCIA LLEIDA	EJERCICIO 2021

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.							NIF B25322595
DOMICILIO SOCIAL CL CAVALLERS 10-12 1R							
MUNICIPIO LLEIDA				PROVINCIA LLEIDA			EJERCICIO 2021

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias (Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente:	0,00	acciones/participaciones	0,00	%	del capital social
Saldo al cierre del ejercicio:	0,00	acciones/participaciones	0,00	%	del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
 AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
 ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
 EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
 RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
 RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
 AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
 AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
 PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B25322595		UNIDAD (1)		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50px;">09001</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>
09001		<input checked="" type="checkbox"/>		
		Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50px;">09002</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>
09002	<input type="checkbox"/>			
	Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50px;">09003</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09003	<input type="checkbox"/>	
09003	<input type="checkbox"/>			

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	15.644.228,83	15.730.135,89
I. Inmovilizado intangible	11100	5.1	3.333,41
II. Inmovilizado material	11200	15.478.940,69	15.555.870,18
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6	139.298,57
VI. Activos por impuesto diferido	11600	25.989,57	31.633,73
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	64.042.644,87	64.159.907,87
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	5.3	63.161.426,17
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	6,9,10	1.243.411,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	24.306,94	955.539,56
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	24.306,94	955.539,56
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	43.367,36	287.872,12
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	5.148,28	7.789,10
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	808.396,12	350.824,48
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	79.686.873,70	79.890.043,76

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA.2.1

NIF:	B25322595	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME		
DE LLEIDA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000	22.279.838,18	19.433.004,68
A-1) Fondos propios	21000	8	21.888.433,11
I. Capital	21100	9.808.515,84	9.808.515,84
1. Capital escriturado	21110	9.808.515,84	9.808.515,84
2. (Capital no exigido)	21120		
II. Prima de emisión	21200		
III. Reservas	21300	9.212.964,66	8.327.068,27
1. Reserva de capitalización	21350		
2. Otras reservas	21360	9.212.964,66	8.327.068,27
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		
VI. Otras aportaciones de socios	21600		
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	2.866.952,61
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900		
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	12	391.405,07
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000	53.142.796,45	56.110.917,18
I. Provisiones a largo plazo	31100	4d	8.221,72
II. Deudas a largo plazo	31200	7	41.939.844,18
1. Deudas con entidades de crédito	31220	41.939.844,18	44.907.481,31
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		
3. Otras deudas a largo plazo	31290		
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	7,10	11.194.730,55
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		
V. Periodificaciones a largo plazo	31500		
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF:	B25322595	Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL:			
<u>EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME</u> <u>DE LLEIDA, S.L.</u>			

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		4.264.239,07	4.346.121,90
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200	4d	1.328,09	483,60
III. Deudas a corto plazo	32300	7	4.073.745,77	4.165.107,08
1. Deudas con entidades de crédito	32320		2.771.308,60	2.645.416,47
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		1.302.437,17	1.519.690,61
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	9,10	189.165,21	180.531,22
1. Proveedores	32580		87.245,61	92.138,95
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		87.245,61	92.138,95
2. Otros acreedores	32590		101.919,60	88.392,27
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		79.686.873,70	79.890.043,76

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B25322595	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	
EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L.	

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	12	149.077,12	1.252.861,16
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	5.2	3.415,71	-337.312,06
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300	5.2	236.516,62	217.210,37
4. Aprovisionamientos	40400	12,5.3	335.178,21	-1.317.587,25
5. Otros ingresos de explotación	40500	12	4.762.856,84	4.504.847,10
6. Gastos de personal	40600	12	-806.712,00	-768.691,79
7. Otros gastos de explotación	40700	12	-1.210.797,77	-1.013.342,55
8. Amortización del inmovilizado	40800	5.1,5.2	-337.815,54	-979.249,86
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	12	20.120,07	23.084,16
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		3.151.839,26	1.581.819,28
14. Ingresos financieros	41400	12	5,41	30,13
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		5,41	30,13
15. Gastos financieros	41500	12	-274.634,03	-693.733,69
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-274.628,62	-693.703,56
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		2.877.210,64	888.115,72
20. Impuestos sobre beneficios	41900	9	-10.258,03	-2.220,29
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	3	2.866.952,61	885.895,43

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MEMÒRIA ABREUJADA EXERCICI 2021

EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA SL

1. HISTÒRIA I OBJECTE SOCIAL

L'EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA S.L. (en endavant EMU), es va constituir mitjançant escriptura atorgada en data 17 de febrer de 1994, davant del Sr. ÀNGEL FERMIN RODRÍGUEZ- PALMERO GARCIA, Notari del Il·lustre Col·legi de Barcelona.

Segons l'article 2 dels Estatuts de l'EMU de Lleida SL que contempla l'objecte social de l'entitat, modificat per acord de la Junta General de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL de data 4 d'abril de 2008 i inscrit en el Registre Mercantil de Lleida en data 16 de juliol de 2008, constitueix el seu objecte social:

“Constitueix l'objecte de l'Empresa les actuacions urbanístiques i de construcció previstes en els Plans Parcial i en general en els sòls qualificats de sòl urbanitzable del terme municipal de Lleida.

Igualment serà objecte de l'empresa l'execució del planejament derivat en el sentit més ampli, el desenvolupament i execució de les actuacions concertades de millora urbana, la realització d'obres de dotació de serveis urbans i, en general, les obres que constitueixin una inversió en les infraestructures del municipi.

També constitueix l'objecte de l'empresa la planificació, execució i gestió de totes les polítiques municipals d'habitatge que li siguin encarregades per l'Ajuntament de forma directa o en coordinació amb altres Administracions Públiques o entitats que tinguin aquesta finalitat. En conseqüència, dins d'aquest àmbit, també constituirà l'objecte social, la gestió i administració del patrimoni municipal, la realització d'operacions relacionades amb la promoció, rehabilitació i construcció d'habitatges i finalment les atribucions inherents a la condició d'administració actuant, en el cas que l'Ajuntament així ho acordi, en els termes previstos en la Llei i disposicions complementàries d'urbanisme.

Constituirà objecte de l'empresa qualsevol altra activitat relacionada amb els fins que s'expressen en el present article i que sigui acordada per la Junta General.

En especial l'Empresa tindrà les següents funcions:

a) Realització d'estudis urbanístics, fins i tot la redacció d'instruments de planejament i projectes d'urbanització, assumint en el seu cas les iniciatives necessàries per a la seva tramitació i aprovació.

b) Redacció de projectes de reparcel·lació, compensació, cooperació i/o expropiació.

c) Adquisició, per qualsevol títol, de terrenys i edificacions.

d) Execució d'obres d'infraestructura, urbanització i edificació, així com de remodelació i rehabilitació i de dotació de serveis i instal·lacions urbanes d'ús i servei públic i, en general, realitzar operacions d'urbanització, construcció d'edificis i equipaments de qualsevol tipus.

e) Alienació de solars, edificis construïts o en vies de construcció o rehabilitació.

f) Adquisició, transmissió, construcció, modificació i extinció de tota classe de drets sobre béns mobles o immobles, incloent-se expressament la possibilitat de formalitzar arrendaments.

g) Actuar com a beneficiària d'expropiacions.

h) Formar part, i si s'escau impulsar, Juntes de Compensació i/o de Cooperació.

i) Rebre ajuts i subvencions, accedir al mercat de capitals mitjançant operacions de crèdit o qualsevol modalitat de captació de recursos.

j) La gestió i administració -en el sentit més ampli- del patrimoni propi, així com aquell patrimoni municipal que sigui confiat a la societat en aquests efectes, especialment el d'habitatges de promoció pública i de finques resultants de promocions o rehabilitacions també de caràcter públic.

k) Les activitats pròpies de gestió de polítiques d'habitatge, incloent les tasques de mediació i intermediació, tramitació d'ajuts i qualsevol altra activitat prevista en els plans que concertin o aprovin les administracions competents.

l) Ser beneficiari del dret d'opció i/o retracte que li correspongui a l'Administració competent, en virtut de la legislació vigent en matèria d'habitatge de protecció oficial, quan així ho acordi l'Administració titular del dret.

L'objecte social el podrà complir l'Empresa, bé directa o indirectament, fins i tot, mitjançant la titularitat d'accions o participacions en altres societats amb similar objecte social, sense limitació.

El domicili social inicialment s'establí a Lleida, al Carrer Tallada, núm. 32 i va ser modificat el 25 d'abril de 2000 per Acord Social de la Junta General, elevat a públic el 31 de juliol de 2000 i inscrit al Registre amb data 31 d'agost de 2000, traslladant la seu de l'empresa al carrer Cavallers, 10-12, 1r.

La durada de l'Empresa s'estableix com indefinida o fins que l'Ajuntament de Lleida acordi la seva dissolució conforme a les normes legals.

Marc normatiu d'informació financera aplicable a la societat

Els presents comptes anuals han estat formulats pels administradors d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a la societat, que és l'establert en:

- Codi de comerç, llei de societats capital i restant normativa mercantil aplicable
- RD. 1515/2007 pel que s'aprova el Pla General de Comptabilitat, i amb el Pla General de Comptabilitat adaptat a empreses immobiliàries en quan les seves disposicions no contradiguin al Pla General de Comptabilitat. També li és d'aplicació el RD. 602/2016 de 2 de desembre pel qual es modifica el RD 1514/2007.
- RD 9/2017 de 8 de novembre, text refós de la Llei de contractes del sector públic.
- Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local.
- Els estatus de la societat.
- Normes d'obligat compliment aprovades per l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes.
- La resta de normativa comptable que resulti d'aplicació.

2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

a) Imatge fidel:

Els comptes anuals s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat i es presenten d'acord amb la legislació mercantil vigent i amb les normes establertes en el Pla General de Comptabilitat, a fi de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'empresa.

Els comptes anuals de l'exercici 2021 han estat formulats pel Consell d'Administració i es sotmetran a l'aprovació de la Junta General, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

Els comptes anuals de l'exercici anterior, van ser aprovades per la Junta General Ordinària, el 30 de juny de 2021.

b) Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

En l'elaboració dels comptes anuals corresponents a l'exercici 2021 s'han determinat estimacions i hipòtesis en funció de la millor informació disponible a 31 de desembre de 2021 sobre els fets analitzats. És possible que esdeveniments que poden tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en pròxims exercicis, el que es faria de forma

prospectiva, reconeixent els efectes del canvi d'estimació en els corresponents comptes anuals futurs.

- Empresa en funcionament: La Societat ha elaborat els seus estats financers sota el principi d'empresa en funcionament, sense que existeixi cap mena de risc important que pugui suposar canvis significatius en el valor dels actius o passius en l'exercici següent.

Destacar que tal com es detalla en la nota 2c). BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS, s'ha realitzat un ajust contra reserves voluntàries per import de 17.405.738,85 euros, incrementant el Patrimoni Net per aquest import. Addicionalment, existeix un crèdit participatiu de l'Ajuntament de Lleida per import d'10.694.809,16 euros, que segons l'article 20 RD Llei 7/1996, es considera com Patrimoni Net a efectes de dissolució.

Per tant, en data d'emissió dels presents comptes anuals, la Societat no es troba en cap de les circumstàncies establertes en l'article 363 de la llei de Societats de Capital referent a les causes de dissolució. Per aquest motiu, es considera que la gestió de l'empresa continuarà en un futur previsible, per tant, l'aplicació dels principis i criteris comptables no té com a propòsit determinar el valor del patrimoni net a efectes de la seva transmissió global o parcial, ni l'import resultant en cas de liquidació.

- Meritació: Els efectes de les transaccions o fets econòmics es registraran quan ocorren, imputant-se a l'exercici al que pertanyen els comptes anuals, les despeses i els ingressos que afectin al mateix, amb independència de la data del seu pagament o cobrament.

- Uniformitat: Adoptat un criteri dins de les alternatives existents permeses, haurà de mantenir-se en el temps i aplicar-se de manera uniforme per transaccions, altres esdeveniments i condicions que siguin similars, en tant no s'alterin els supòsits que van motivar la seva elecció. D'alterar-se aquests supòsits podrà modificar-se el criteri adoptat en el seu moment, fent constar a la memòria la incidència quantitativa i qualitativa de la variació sobre els comptes anuals.

- Prudència: S'haurà de ser prudent en les estimacions i valoracions a realitzar en condicions d'incertesa. Aquesta prudència no justifica que la valoració dels elements patrimonials no respongui a la imatge fidel que han de reflectir en els comptes anuals.

- No Compensació: S'haurà de valorar per separat i no podran compensar-se les partides de l'Actiu i del Passiu del Balanç. Els ingressos i despeses hauran de complir també aquesta normativa en el Compte de Pèrdues i Guanys.

c) Comparació de la informació

D'acord amb la legislació mercantil es presenta, a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del balanç abreujat, del compte de pèrdues i guanys abreujat i de la memòria abreujada de les comptes anuals, a més de les xifres de l'exercici 2021, les corresponents a l'exercici anterior, que deriven de l'aplicació del Pla General de Comptabilitat aprovat pel Reial Decret 1514/2007.

Així doncs, les partides d'ambdós exercicis són comparables.

La comparació entre els exercicis 2021 i 2020 ha d'efectuar-se considerant la circumstància exposada en la nota 2e) i 2g). BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS on s'indica l'existència d'ajustos a les xifres comparatives de l'exercici 2020.

Els ajustos (tant els canvis de criteris aplicats com la correcció d'errors) afecten de manera retroactiva als exercicis anteriors des del moment que aplica el canvi de criteri o des del moment que es té coneixement de l'error.

El detall de la quantificació dels ajustos que han incrementat les reserves voluntàries de la societat en 17.405.738,85 euros és el següent:

ACTIU	31/12/2020 després d'ajustos	Ajustos	31/12/2020 abans ajustos
A) Actiu no Corrent			
Solars d'edificis i construccions	6.937.086,67 €	2.446.030,03 €	4.491.056,64 €
Edificis i Construccions	25.569.945,02 €	-2.341.421,17 €	27.911.366,19 €
Altre Immobilitzat Material	574.091,46 €	0,00 €	574.091,46 €
Saldo de Cost de l'immobilitzat material	33.081.123,15 €	104.608,86 €	32.976.514,29 €
Amortització acumulada d'edificis i construccions	-5.379.978,47 €	9.254.714,97 €	-14.634.693,44 €
Amortització acumulada d'altre immobilitzat	-355.665,49 €	0,00 €	-355.665,49 €
Saldo de l'amortització acumulada de l'immobilitzat material	-5.735.643,96 €	9.254.714,97 €	-14.990.358,93 €
Deteriorament de solars d'edificis i construccions	-2.611.877,24 €	-2.611.877,24	0,00 €
Deteriorament d'edificis i construccions	-9.177.731,77 €	-8.796.615,42 €	-381.116,35 €
Deteriorament d'altre immobilitzat material	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo del deteriorament de l'immobilitzat material	-11.789.609,01 €	-11.408.492,66 €	-381.116,35 €
Immobilitzat Material	15.555.870,18 €	-2.049.168,83 €	17.605.039,01 €

ACTIU	31/12/2020 després d'ajustos	Ajustos	31/12/2020 abans ajustos
A) Actiu Corrent			
Cost de les existències	87.934.825,17 €	0,00 €	87.934.825,17 €
Deteriorament de les existències	-25.376.942,56 €	19.454.907,68 €	-44.831.850,24 €
Existències	62.557.882,61 €	19.454.907,68 €	43.102.974,93 €
Total Ajustos		17.405.738,85 €	

–Importància relativa: S'admetrà la no aplicació estricta d'alguns principis i criteris comptables quan la importància relativa en termes quantitatius o qualitius de la variació que produeix el fet sigui escassament significativa, i per tant, no alteri la imatge fidel de l'empresa.

En cas de conflicte entre principis comptables, deurà prevaldre el que millor condueixi a que els comptes anuals expressin la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de l'empresa.

d) Elements recollits en diverses partides

No hi ha elements patrimonials, tant d'actiu com de passiu, que estiguin registrats en dues o més partides del Balanç de situació.

e) Canvi en criteris comptables

Durant l'exercici 2021 els administradors, amb l'objectiu de complir amb norma de Registre i Valoració segona del Pla General Comptable van acordar fer un canvi de criteri comptable en els percentatges d'amortització, per tal de que la vida útil comptable dels immobles destinats a lloguer social, s'assimili als fluxos generadors d'efectiu de les rendes, estimant una vida útil de 50 anys, amb un percentatge de dotació a l'amortització anual del 2%.

Ens anys anteriors i fins al exercici 2020, la societat, amortitzava els immobles de segona mà en un període de 17 anys, un 6% anual, i les construccions d'obra nova, en un període de 33 anys, un 3% anual.

Aquest canvi de criteri ha suposat un ajust positiu a les reserves voluntàries de 8.019.050,14 euros.

f) Deteriorament

A la data de tancament de cada exercici, l'empresa avalua l'existència d'indicis de deteriorament dels elements de l'immobilitzat. D'existir aquests indicis es compara el valor en comptabilitat de cadascun dels elements de l'immobilitzat o de la Unitat Generadora d'Efectiu (UGE) més petita que existeixi amb el seu valor recuperable, essent aquest el major entre el seu valor raonable menys el cost de venda i el valor d'ús.

g) Correcció d'errors

Els comptes anuals de l'exercici 2021 inclouen ajustos realitzats com a conseqüència de la voluntat dels administradors de la societat de resoldre els punts inclosos en l'informe d'auditoria dels comptes anuals del 2020.

S'han realitzat les següents correccions:

D'una banda, s'ha realitzat la separació comptable entre el valor del sòl i de la construcció dels immobles, inclosos dins l'epígraf de l'immobilitzat material, ja que ens anys anteriors no estava fet aquest desglossament i afectava a la base del càlcul de l'amortització acumulada. Allò ha ocasionat una reclassificació de construccions a solars per import de 2.356.780,03 euros i un ajust positiu contra reserves voluntàries de 1.235.664,83 euros en concepte d'excés d'amortització. Tenint en compte a més, el canvi de criteri en els percentatges d'amortització descrits en la nota 2e). BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS, el import total d'ajust positiu contra reserves voluntàries ascendeix a 9.254.714,97 euros:

Impacte per Separació del Solar	1.235.664,83 €
Canvi criteri % amortització (nota d)	8.019.050,14 €
Total impacte Amortització Acumulada	9.254.714,97 €

D'altra banda, la societat ha regularitzat la valoració de tots els solars i immobles, inclosos en l'epígraf d'immobilitzat material i més a més, els solars inclosos en l'epígraf existències, els quals el valor raonable, registrat al 2015 arran de la taxació patrimonial de tots els actius de la societat que es va encomanar a un taxador independent, era superior al valor net comptable. Aquesta regularització ha suposat un ajust negatiu contra reserves voluntàries de -11.303.883,80 euros corresponent al epígraf de l'immobilitzat material i -2.471.079,44 euros, relatiu a les existències.

Igualment relatiu a les existències i tal com s'indica a l'apartat 5.3. de la memòria, es reverteix el deteriorament corresponent a les Obres d'urbanització pendents de repercutir del Pla Especial de l'Estació" registrat en l'exercici 2019, per import de 21.925.987,12 euros, contra reserves voluntàries dels fons propis de la societat

h) Importància relativa

Al determinar la informació a desglossar en la present memòria sobre les diferents partides dels estats financers o altres assumptes, la Societat, d'acord amb el Marc Conceptual del Pla General de Comptabilitat, ha tingut en compte la importància relativa en relació amb els comptes anuals de l'exercici 2021.

3. DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

La proposta d'aplicació dels resultats de l'exercici de 2021 i de l'exercici anterior, que realitza el Consell d'administració de la Societat, és la següent:

	2021	2020
BASE DE REPARTIMENT		
Resultat d l'exercici	2.866.952,61 €	885.895,43 €
APLICACIÓ DEL RESULTAT		
A reserves voluntàries	2.866.952,61 €	885.895,43 €

La distribució de resultats de l'exercici 2020 es va aprovar per part de la Junta General d'Accionistes amb data 30 de juny de 2021.

La Societat està obligada a destinar el 10% dels beneficis de l'exercici a la constitució de la reserva legal, fins a assolir, com a mínim, el 20% del capital social. Aquesta reserva, mentre no superi el límit del 20% del capital social, no és distribuïble als accionistes.

4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

a) Immobilitzat intangible

-Cost

L'immobilitzat intangible es reconeix inicialment pel seu cost d'adquisició i es mostra en el balanç de situació, net de la seva corresponent amortització acumulada i pèrdues per deteriorament que es poguessin detectar.

L'únic immobilitzat intangible que té l'EMU de Lleida SL són aplicacions informàtiques.

-Amortització

Els actius intangibles són actius de vida útil definida i, per tant, s'amortitzen sistemàticament en funció de la vida útil estimada dels mateixos i del seu valor residual. Els mètodes i períodes d'amortització aplicats són revisats en cada tancament d'exercici i, si escau, ajustats de manera prospectiva. Almenys al tancament de l'exercici, s'avalua l'existència d'indicis de deteriorament, i en aquest cas s'estimen els imports recuperables, efectuant-se les correccions valoratives que procedeixin.

L'amortització dels elements de l'immobilitzat intangible s'aplica de forma lineal durant la seva vida útil estimada, en funció dels següents anys de vida útil:

Descripció	Anys	% Anual
Aplicacions informàtiques	4	25%

-Deteriorament

La Societat reconeix comptablement qualsevol pèrdua que hagi pogut produir-se en el valor registrat d'aquests actius amb origen en el seu deteriorament, utilitzant-se com a contrapartida l'epígraf "Pèrdues netes per deteriorament" del compte de pèrdues i guanys. Els criteris per al reconeixement de les pèrdues per deteriorament d'aquests actius i, en el seu cas, de les repercussions de les pèrdues per deteriorament registrades en exercicis anteriors són similars als aplicats per als actius materials i s'expliquen posteriorment. En el present exercici no s'han reconegut "Pèrdues netes per deteriorament" derivades dels actius intangibles.

b) Immobilitzat material

- Cost

Els béns compresos en l'immobilitzat material es van valorar a preu d'adquisició o a cost de producció, incloses totes les despeses addicionals directament relacionades amb la seva posada en funcionament, tals com despeses d'enderroc, rehabilitació, construcció, assegurances, instal·lació, muntatge i altres similars i els costos financers corresponents al finançament dels projectes, si el període de construcció supera l'any fins a la preparació de l'actiu per al seu ús.

Els costos de renovació, ampliació o millora són incorporats a l'actiu com major valor del bé, exclusivament, quan suposen un augment de la seva capacitat, productivitat o prolongació de la seva vida útil.

Les despeses periòdiques de manteniment, conservació i reparació s'imputen a resultats, seguint el principi de l'import, com cost de l'exercici en què s'incorren.

- Amortització

L'amortització d'aquests actius comença quan els actius estan preparats per a l'ús per al qual van ser projectats i es calcula aplicant el mètode lineal sobre el cost d'adquisició dels actius.

Tal i com s'ha explicat en el punt 2e) BASES DE PRESENTACIO DELS COMPTES ANUALS, durant l'exercici 2021 la societat ha fet un canvi de criteri en els percentatges d'amortització de les construccions, ja que considera que els immobles destinats a lloguers social, poden tenir una vida útil comptable superior a la que resultava d'aplicar els percentatges

anterior, ja que els fluxos generadors d'efectiu de les rendes són superiors als calculats, tenint en compte la seva vida útil anterior. La nova vida útil estimada és fruit del anàlisi realitzat que conclou que d'acord amb la norma de Registre i Valoració segona del Pla General Comptable, les amortitzacions han d'establir-se en funció de la vida útil estimada, atenent al deteriorament que puguin sofrir per el seu funcionament.

Les dotacions anuals en concepte d'amortització dels actius materials es realitzen amb contrapartida al compte de resultats i, bàsicament, equivalen als percentatges d'amortització determinats en funció dels anys de vida útil estimada, com terme mitjà, dels diferents elements. Els coeficients d'amortització aplicats durant l'exercici 2021 són els següents:

Descripció	Anys	% Anual
Edificis rehabilitats per lloguer	50	2%
Edificis nous per lloguer	50	2%
Altres instal·lacions	10	10%
Mobiliari	10	10%
Equips procés d'informació	4	25%
Elements de transport	5	20%

Els percentatges aplicats en l'exercici 2020 i anteriors eren els següents:

Descripció	Anys	% Anual
Edificis rehabilitats per lloguer	16-17	6%
Edificis nous per lloguer	33	3%
Altres instal·lacions	10	10%
Mobiliari	10	10%
Equips procés d'informació	4	25%
Elements de transport	5	20%

-Deteriorament

A la data de tancament de cada exercici l'EMU de Lleida SL avalua l'existència d'indicis de deteriorament dels elements de l'immobilitzat. D'existir aquests indicis es compara el valor en els llibres comptables de cadascun dels elements de l'immobilitzat o de la Unitat Generadora d'Efectiu (UGE) més petit que existeixi amb el seu valor recuperable,

essent aquest, el major entre el seu valor raonable menys el cost de venda i el valor d'ús.

A l'exercici 2021, tal i com s'explica al apartat 2g) BASES DE PRESENTACIO DELS COMPTES ANUALS, arran de l'informe d'auditoria de l'exercici anterior, la societat ha regularitzat la valoració de tots els solars i immobles, inclosos en l'epígraf d'immobilitzat material, els quals el seu valor raonable, registrat al 2015 arran de la taxació patrimonial de tots els actius de la societat, era superior al valor net comptable.

c) Inversions immobiliàries

L'EMU de Lleida SL no classifica com inversions immobiliàries aquells edificis que s'utilitzen per a lloguer social, ja que els beneficis econòmics de l'empresa no s'obtenen de les rendes obtingudes per arrendament o plusvàlues futures i els manté a l'immobilitzat material.

d) Permutes

Les permutes no comercials es reconeixen pel valor en comptabilitat de l'actiu permutat i les permutes comercials es reconeixen al valor raonable del bé entregat, a no ser que el valor raonable del bé rebut fora més fiable. En aquest cas es comptabilitza el resultat generat per les diferències de valor del bé lliurat i del bé rebut.

A l'exercici 2017 es va adquirir mitjançant una permuta l'habitatge situat a la Plaça del Dipòsit, núm. 4, 1r, a la Sra. Trinidad Alegria Malla Castro, valorat en 17.103,41€, a canvi de l'usdefruit del pis propietat de l'EMU de Lleida SL situat al carrer Tallada, núm. 1, 2n 1a.

Atenent a l'edat de la usufructuària, l'usdefruit transmès per l'EMU de Lleida SL té un valor de 11.002,42€. La diferència de 6.100,99 € va ser pagada mitjançant xec bancari a la Sra. Trinidad Alegria Malla Castro.

La comptabilització d'aquest usdefruit de 11.002,42€ de Tallada 1, 2n 1a es va realitzar de la següent manera:

- Compte 142.1 a Llarg Termini la quantitat de 10.639,72€, 264 mensualitats d'usdefruit a 40,30€ cadascuna. Amb saldo actual a 31 de desembre de 2021 de 8.221,72€. A 31 de desembre de 2020, 8.705,32€.
- Compte 529.7 a Curt Termini la quantitat de 362,70€, 9 mensualitats d'usdefruit a 40,30€ cadascuna. Amb saldo actual de 483,60€ corresponent a 12 mensualitats de 40,30€, igual que l'any anterior.

A l'exercici 2021 i 2020, l'EMU de Lleida SL no ha realitzat cap operació de permuta.

e) Actius financers i passius financers

1. Els actius financers es classifiquen com:

Comptes a cobrar i préstecs:

Els comptes a cobrar i préstecs amb venciment inferior a un any es valoren pel seu valor raonable, que es correspon amb el nominal dels mateixos.

Aquells amb venciment superior a un any es valoren pel seu cost amortitzat, corresponent a l'efectiu lliurat, menys les devolucions del principal efectuades, més els interessos meritats no cobrats en el cas dels préstecs, i al valor actual de la contraprestació realitzada en el cas dels comptes per cobrar. En el cas de no tenir interès contractual, la Societat té en compte l'interès implícit. Per al càlcul dels interessos s'aplica el tipus d'interès efectiu.

La Societat registra els deterioraments per la diferència existent entre l'import a recuperar dels comptes per cobrar i el valor en llibres pel qual es troben registrades.

Les possibles pèrdues per deteriorament es determinen en base a la millor estimació considerant la informació disponible i es mostren reduint el valor dels actius.

Inversions mantingudes per a negociar:

Es classifiquen en aquesta categoria aquells actius que s'adquireixen per a vendre'ls a curt termini. La seva valoració posterior és pel seu valor raonable i es recull la seva variació directament en el compte de pèrdues i guanys.

Instruments de patrimoni en empreses del grup:

L' EMU de Lleida SL no pertany a cap grup empresarial i no té cap inversió d'aquest tipus.

2. Els passius financers es classifiquen com:

Comptes a pagar i préstecs:

Els comptes a pagar i préstecs amb venciment inferior a un any es valoren pel seu valor raonable que es correspon amb el nominal dels mateixos.

Aquells amb venciment superior a un any s'haurien de valorar pel seu cost amortitzat tenint en compte l'interès implícit, en el supòsit de no tenir interès contractual. Per al càlcul dels interessos s'aplicaria el tipus d'interès efectiu. No obstant això, la societat valora els passius amb venciment superior a un any pel valor nominal, degut que la diferència de valor entre l'aplicació d'un mètode i l'altre no és significativa per a la correcta comprensió d'aquests comptes anuals.

Instruments de patrimoni propi:

Els instruments de patrimoni propi es valoren al cost d'adquisició, corregit si fos necessari, pel deteriorament que es desprèn del percentatge que representen del patrimoni net de l'empresa i es mostren reduint els fons propis. A l'EMU de Lleida SL no existeixen instruments de patrimoni propi en cap dels dos exercicis.

f) Existències

Es valoren a preu d'adquisició o a cost de producció. El preu d'adquisició és l'import facturat pel proveïdor, deduïts els descomptes i els interessos incorporats al nominal dels debits, més les despeses addicionals perquè les existències es trobin en condicions de venda: rehabilitacions, assegurances i altres despeses atribuïbles a l'adquisició. Pel que fa al cost de producció, les existències es valoren afegint al cost d'adquisició de les matèries primeres, els costos directament imputables als béns i la part que correspon dels costos indirectament imputables als béns.

Els impostos indirectes que graven les existències només s'incorporen al preu d'adquisició o cost de producció quan no són recuperables directament de l'Administració pública.

Els avançaments a proveïdors a compte de subministraments futurs d'existències es valoren pel seu cost.

Quan el valor net realitzable de les existències és inferior al seu preu d'adquisició o al seu cost de producció, s'efectuen les oportunes correccions valoratives reconeixent-les com una despesa en el compte de pèrdues i guanys.

Si deixen d'existir les circumstàncies que van causar la correcció del valor de les existències, l'import de la correcció és objecte de reversió reconeixent-lo com un ingrés en el compte de pèrdues i guanys.

A l'exercici 2016 es va produir un fet important dins de la vida econòmica i financera de l'empresa, motivat per la valoració realitzada per una empresa independent de valoracions de reconegut prestigi, THIRSA, de tot el patrimoni de l'EMU de Lleida SL, que va motivar un ajustament important en els valors dels béns de l'immobilitzat i d'existències. Donades les característiques de l'EMU de Lleida SL, amb unes existències constituïdes per tota classe d'immobles, solars i obres, aquesta valoració va constituir un canvi de criteri en la valoració dels esmentats elements patrimonials, basat en la valoració calculada per l'esmentada empresa.

A l'exercici 2021, tal i com s'explica al apartat 2g) BASES DE PRESENTACIO DELS COMPTES ANUALS, arran de l'informe d'auditoria de l'exercici anterior, la societat ha regularitzat la valoració dels solars inclosos en l'epígraf existències, els quals el seu valor raonable, registrat al 2015 arran de la taxació patrimonial de tots els actius de la societat, era superior al valor net comptable.

g) Impost sobre beneficis

La despesa per impost sobre beneficis representa la suma de la despesa per impost sobre beneficis de l'exercici, així com, per l'efecte de les variacions dels actius i passius per impostos anticipats, diferits i crèdits fiscals.

La despesa per impost sobre beneficis de l'exercici es calcula mitjançant la suma de l'impost corrent que resulta de l'aplicació del tipus de gravamen sobre la base imposable de l'exercici, després d'aplicar les deduccions que fiscalment són admissibles, més la variació dels actius i passius per impostos anticipats / diferits i crèdits fiscals, tant per bases imposables negatives, com per deduccions.

Els actius i passius per impostos diferits inclouen les diferències temporals que s'identifiquen com aquells imports que es preveuen pagadors o recuperables per les diferències entre els imports en llibres dels actius i passius i el seu valor fiscal, així com les bases imposables negatives pendents de compensació i els crèdits per deduccions fiscals no aplicades fiscalment. Aquests imports es registren aplicant a la diferència temporal o crèdit que correspongui el tipus de gravamen a què s'espera recuperar-los o liquidar-los. L'empresa només registra els actius per impostos diferits en el cas de tenir assegurada la recuperació fiscal dels mateixos i en cap cas quan el període de reversió es superior a 10 anys.

Es reconeixen passius per impostos diferits per a totes les diferències temporals imposables excepte del reconeixement inicial (estalvi en una combinació de negocis) d'altres actius i passius en una operació que no afecta ni el resultat fiscal ni el resultat comptable. Per la seva banda, els actius per impostos diferits, identificats amb diferències temporals només es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius. La resta d'actius per impostos diferits (bases imposables negatives i deduccions pendents de compensar) només es reconeixen en el cas que es consideri probable que la Societat tingui en el futur suficients guanys fiscals contra els quals poder fer-los efectius.

En cada tancament comptable, es revisen els impostos diferits registrats (tant actius com passius) a fi de comprovar que es mantenen vigents, i s'efectuen les oportunes correccions als impostos d'acord amb els resultats de les anàlisis realitzades.

Així mateix, en cas de variacions de tipus impositiu, l'empresa actualitza els actius i passius diferits tan aviat com la norma sigui aprovada.

h) Ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'imputen en funció del principi de meritació, és a dir, quan es produeix el corrent real de béns i serveis que representen, amb independència del moment que es produeixi el corrent monetari o financer que se'n deriva. Concretament, els ingressos es calculen al valor

raonable de la contraprestació a rebre i representen els imports a cobrar pels béns lliurats i els serveis prestats en el marc ordinari de l'activitat, deduïts els descomptes i impostos.

Els ingressos per interessos es reporten seguint un criteri financer temporal en funció del principal pendent de pagament i el tipus d'interès efectiu aplicable.

Els serveis prestats a tercers es reconeixen en formalitzar l'acceptació per part del client. Els que en el moment de l'emissió d'estats financers es troben realitzats però no acceptats, es valoren al menor valor entre els costos incorreguts i l'estimació d'acceptació.

i) Provisions i contingències

Les provisions són obligacions presents a la data del balanç sorgides com a conseqüència d'esdeveniments passats essent, tant l'import com el moment de cancel·lació, indeterminats. Les provisions es registren pel valor actual de l'import estimat que l'empresa tindrà que desemborsar per a cancel·lar l'obligació en el futur.

Les provisions tant a llarg termini com a curt termini es corresponen amb l'usdefruit de l'any 2021 del pis de Tallada 1, 2n 1a, de la Sra. Trinidad Alegria Malla Castro ,descriu a l'apartat 4d).NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ.

j) Elements patrimonials de naturalesa mediambiental

Aquells actius adquirits per preservar el medi ambient es reconeixen com a immobilitzat material, registrant-se i valorant-se de la mateixa manera que els elements de l'immobilitzat material que s'esmenten en el apartat b) anterior. L'EMU de Lleida SL no té cap element patrimonial de naturalesa mediambiental.

No s'ha considerat cap dotació per a riscos i despeses de caràcter mediambiental ja que no existeixen contingències relacionades amb la protecció del medi ambient.

k) Criteris pel registre i valoració de les despeses de personal

Les despeses de personal inclouen tots els havers i les obligacions d'ordre social obligatòries o voluntàries reportades a cada moment, reconeixent les obligacions per pagues extres, vacances o havers variables i les seves despeses associades.

l) Subvencions, donacions i llegats

Subvencions de capital

Les subvencions de capital no reintegrables es valoren per l'import concedit, reconeixent-se inicialment com a ingressos directament imputats

al patrimoni net i s'imputen a resultats en proporció a la depreciació experimentada durant el període pels actius finançats per aquestes subvencions, tret que es tracti d'actius no depreciables i en aquest cas s'imputaran al resultat de l'exercici en què es produeixi l'alienació o baixa en inventari d'aquests.

Mentre tenen el caràcter de subvencions reintegrables es comptabilitzen com a deutes a llarg termini transformables en subvencions.

Quan les subvencions es concedeixin per a finançar despeses específiques s'imputaran com a ingressos en l'exercici en què es reportin les despeses que estan finançant.

Subvencions d'explotació

Les subvencions a l'explotació s'abonen a resultats en el moment en el que, després de la seva concessió, l'empresa estima que s'han complert les condicions establertes en la mateixa, i per tant, no existeixen dubtes raonables respecte al seu cobrament. S'imputen a resultats de forma que s'assegura en cada període una adequada correlació comptable entre els ingressos derivats de la subvenció i les despeses subvencionades.

Per altra banda, cal destacar que l'EMU de Lleida, SL no va rebre cap subvenció de caràcter reintegrable en cap dels dos exercicis.

m) Transaccions entre parts vinculades

Les operacions comercials o financeres amb parts vinculades es realitzen a preu de mercat.

En les operacions en negocis conjunts es reconeixen les despeses incorregudes per la Societat, que es descompten, si escau, si existeix un dret contractual per a repercutir-lo a altres contrapartides del negoci conjunt.

En el supòsit d'existir, les operacions entre empreses del mateix grup amb independència del grau de vinculació es comptabilitzen d'acord amb les normes generals. Els elements objecte de les transaccions que es realitzin es comptabilitzaran en el moment inicial pel seu valor raonable. La valoració posterior es realitza d'acord amb el que preveuen les normes particulars per als comptes que correspongui.

Aquesta norma de valoració afecta les parts vinculades que s'expliciten en la Norma d'elaboració de comptes anuals 13a del Pla General de Comptabilitat. En aquest sentit:

a) S'entendrà que una empresa forma part del grup quan totes dues estiguin vinculades per una relació de control, directa o indirectament, anàloga a la prevista a l'article 42 del Codi de Comerç o quan les empreses estiguin controlades per qualsevol mitjà per una o diverses persones jurídiques que actuïn conjuntament o es trobin sota direcció única per acords o clàusules estatutàries.

b) S'entén que una empresa és associada quan, sense que es tracti d'una empresa del grup en el sentit assenyalat, l'empresa o les persones físiques dominants exerceixin sobre aquesta empresa associada una influència significativa, tal com es desenvolupa detingudament en l'esmentada norma d'elaboració de comptes anuals 13a.

c) Una part es considera vinculada a una altra quan una d'elles exerceix o té la possibilitat d'exercir directament o indirectament, o en virtut de pactes o acords entre accionistes o partícips, el control sobre una altra o una influència significativa en la presa de decisions financeres i d'explotació de l'altra, tal com es detalla detingudament en la Norma d'elaboració de comptes anuals 15a.

Les transaccions entre parts vinculades es realitzen a valor de mercat que no difereix del valor en que es realitzen les transaccions similars amb terceres parts no relacionades. Les transaccions entre l'EMU de Lleida, SL i l'Ajuntament de Lleida estan detallades a l'apartat 12.INGRESSOS I DESPESES.

5. IMMOBILITZAT INTANGIBLE, MATERIAL, I EXISTÈNCIES

5.1. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

L'EMU de Lleida, SL té comptabilitzat com a immobilitzat intangible les aplicacions informàtiques, reflectint les corresponents amortitzacions acumulades com a menys valor de les mateixes.

El detall i moviment de les partides incloses en "Immobilitzat intangible" és el següent:

	2021	2020
Total d'aplicacions informàtiques immobilitzades	220.483,81 €	220.483,81 €
Total d'aplicacions informàtiques amortitzades	-220.483,81 €	-217.150,40 €
Valor Net Comptable	0,00 €	3.333,41 €

A 31 de desembre de 2021 l'EMU de Lleida, SL no té actius afectats a garanties ni a reversió, no existint restriccions a la seva titularitat.

No s'han produït canvis en les estimacions que afectin als valors residuals, vides útils i mètodes d'amortització.

No existeixen inversions amb drets que puguin exercitar-se fora del territori nacional.

No existeix immobilitzat no afectat directament a l'explotació.

A 31 de desembre de 2021 no existeixen compromisos fermes de compra de cap element de l'immobilitzat intangible.

Durant l'exercici no s'ha venut cap element de l'immobilitzat intangible.

-Els moviments durant els exercicis 2021-2020 són els següents:

Aplicacions Informàtiques	2021		2020	
	Cost	Amort. Acumul.	Cost	Amort. Acumul.
Saldo Inicial	220.483,81 €	-217.150,40 €	220.483,81 €	-213.785,21 €
Entrades	0,00 €	-3.333,41 €	0,00 €	-3.365,19 €
Sortides	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	220.483,81 €	-220.483,81 €	220.483,81 €	-217.150,40 €

No existeix cap altra circumstància que pugui afectar el valor o classificació dels elements de l'immobilitzat intangible.

Els coeficient d'amortització aplicat, tant l'any 2021 com en el 2020, és del 25%.

A 31 de desembre de 2021, tots els actius inclosos en l'epígraf de l'immobilitzat intangible estan totalment amortitzats.

5.2. IMMOBILITZAT MATERIAL

L'EMU de Lleida, SL té comptabilitzat com a immobilitzat material els terrenys i edificis immobilitzats destinats a lloguers social i oficines, reflectint les corresponents amortitzacions acumulades i deterioraments com a menys valor de les mateixes.

El detall i moviment de les partides incloses en "Immobilitzat material" és el següent:

- Solars d'edificis i construccions

Solars de l'immobilitzat material	2021	2020
Saldo Inicial Solars de l'immobilitzat material	6.937.086,67 €	6.937.086,67 €
Entrades a l'exercici	19.644,46 €	0,00 €
Sortides a l'exercici	0,00 €	0,00 €
Traspàs a l'exercici	0,00 €	0,00 €
Saldo Final Solars Immobilitzats	6.956.731,13 €	6.937.086,67 €
Total Deteriorament Solars a l'immobilitzat material	-2.611.877,24 €	-2.611.877,24 €
Valor Comptable dels edificis immobilitzats	4.344.853,89 €	4.325.209,43 €

Les entrades de l'any del 2021 corresponen a la part corresponent al solar de tres habitatges adquirits durant l'exercici mitjançant el procediment de dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat, d'acord amb el es preveu al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processo d'execució hipotecaria. Veure desglossament en el moviment del epígraf d'edificis i construccions.

Les dades del saldo inicial de l'exercici 2020 inclouen els ajustos retroactius exposats en les notes 2e) i 2g) BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS on s'indica l'existència d'ajustos a les xifres comparatives de l'exercici 2020.

- Edificis i construccions

Edificis i Construccions	2021		2020	
	Cost	Amort. Acumul.	Cost	Amort. Acumul.
Saldo Inicial	25.569.945,02 €	-5.379.978,47 €	25.432.677,03 €	-4.436.205,53 €
Entrades a l'exercici	216.872,16 €	-300.338,32 €	137.267,99 €	-943.772,94 €
Sortides a l'exercici	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Traspàs a l'exercici	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	25.786.817,18 €	-5.680.316,79 €	25.569.945,02€	-5.379.978,47 €

Respecte a les correccions per deteriorament, la informació es la següent:

	2021	2020
Saldo Inicial Deteriorament Solars i Construccions Immobilitzat material	-9.177.731,77 €	-9.177.731,77 €
Entrades a l'exercici	0,00 €	0,00 €
Sortides a l'exercici	0,00 €	0,00 €
Saldo Final Deteriorament Solars i Construccions Immobilitzats	-9.177.731,77 €	-9.177.731,77 €

Les dades de l'exercici 2020 inclouen els ajustos retroactius exposats en les notes 2e) i 2g) BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS on s'indica l'existència d'ajustos a les xifres comparatives de l'exercici 2020.

Entrades de l'Immobilitzat a l'exercici 2021

Centre Cost	Descripció	Entrada Solars	Entrada Construcc.
Àger, 33	Compra Habitat.	6.819,30€	5.809,04€
Music Vivaldi 41-43	Compra Habitat.	7.028,15€	5.986,95€
Cardenal Cisneros 40-42	Compra Habitat.	5.797,01€	4.938,19€
Lluís Besa 4	Rehabilitació	0,00€	10.674,70€
La Tallada 1	Rehabilitació	0,00€	48.684,21€
Lluís Besa 2-E. St.Llorenç1	Rehabilitació	0,00€	10.674,71€
Adequació solar Hípica	Rehabilitació	0,00€	101.429,31€
Travessia del Carme, 14	Rehabilitació	0,00€	16.416,31€
C/Àger 11	Rehabilitació	0,00€	12.258,74€
Total		19.644,46 €	216.872,16 €

Les entrades de l'any del 2021 corresponen a la part corresponent del valor de la construcció dels tres habitatges adquirits durant l'exercici mitjançant el procediment de dret de tanteig i retracte, descrits en el punt anterior. També s'inclouen les rehabilitacions realitzades durant d'exercici en immobles i locals propietat de la societat destinats al lloguer i s'inclou també la liquidació d'unes obres d'adaptació del solar de la Hípica.

Entrades de l'Immobilitzat a l'exercici 2020

Centre Cost	Descripció	Import
Llopis, 11	Compra Habitatge	27.449,62
Travessia del Carme, 14	Compra Habitatge	32.739,96
C/Àger 11	Compra Habitatge	38.430,00
R.Ledesma Mariola Bl.D	Compra Habitatge	21.646,89
Gandhi 3	Compra Habitatge	6.671,00
Cuenca 4,6,8	Rehabilitació	10.330,52
Total		137.267,99

A l'exercici 2021 no s'ha venut cap element de l'immobilitzat material.

No existeixen altres circumstàncies que puguin afectar el valor o classificació dels elements de l'immobilitzat material i que no estiguin recollits en els comptes anuals.

No existeixen elements de l'immobilitzat material situats fora del territori espanyol. Tampoc existeix cap element inclòs en l'immobilitzat material que no estigui afectat directament a l'explotació.

Els edificis immobilitzats destinats a lloguers socials i oficines de l'EMU de Lleida SL afectats per garanties hipotecàries, són:

2021	2020
Cavallers, 39-41-43	Cavallers, 39-41-43
Cavallers, 40	Cavallers, 40
Cavallers, 27-29	Cavallers, 27-29
Local Palma, 6-10	Local Palma, 6-10
-	Cavallers, 14-16-18-20
5 Habitatges Unifamiliars Sucs	5 Habitatges Unifamiliars Sucs
Lluís Besa, 6-8	Lluís Besa, 6-8
Local i 8 Pisos C/Nou, 1 a 17	Local i 8 Pisos C/Nou, 1 a 17

El 21 d'abril de 2021, ha finalitzat l'amortització del capital del préstec hipotecari, formalitzat amb Caixabank el 22 d'abril de 2008, relatiu al immoble de Cavallers, 14-20.

A 31 de desembre de 2021 no existeixen compromisos fermes de compra de cap element de l'immobilitzat. Per altra banda, no hi ha cap bé immobilitzat afectat per reversió.

Cal destacar que l'EMU de Lleida, SL té adequadament coberts els riscos d'incendi i robatoris mitjançant complertes pòlisses d'assegurances.

- Instal·lacions

	2021	2020
Total d'instal·lacions immobilitzades	300.290,71 €	300.290,71 €
Total amortitzat d'instal·lacions immobilitzades	-152.514,49 €	-127.739,49 €
Valor Net Comptable d'instal·lacions Immobilitzades	147.776,22 €	172.551,22 €

Els moviments durant els exercicis 2020-2021 són els següents:

Instal·lacions tècniques	2021		2020	
	Cost	Amort. Acumul.	Cost	Amort. Acumul.
Saldo Inicial	300.290,71 €	-127.739,49 €	300.290,71 €	-102.964,49 €
Entrades	0,00 €	-24.775,00 €	0,00 €	-24.775,00 €
Sortides	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	300.290,71 €	-152.514,49 €	300.290,71 €	-127.739,49 €

- Mobiliari

	2021	2020
Total mobiliari immobilitzat	177.760,64 €	176.992,24 €
Total amortitzat del mobiliari immobilitzat	-140.046,47 €	-134.701,76 €
Valor Net Comptable del mobiliari immobilitzat	37.714,17 €	42.290,48 €

Els moviments durant els exercicis 2021-20 són els següents:

Mobiliari	2021		2020	
	Cost	Amort. Acumul.	Cost	Amort. Acumul.
Saldo Inicial	176.992,24 €	-134.701,76 €	175.513,58 €	-129.425,68 €
Entrades	768,40 €	-5.344,71 €	1.478,66 €	-5.276,08 €
Sortides	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	177.760,64 €	-140.046,47 €	176.992,24 €	-134.701,76 €

Les altes corresponen a mobiliari per equipar oficines arrendades.

- Equips per a procés d'informació

	2021	2020
Equips per a procés d'informació immobilitzats	106.051,77 €	89.199,86 €
Total amortitzat dels equips immobilitzats	-89.639,69 €	-85.615,59 €
Valor Net Comptable dels equips immobilitzats	16.412,08 €	3.584,27 €

Els moviments durant els exercicis 2021-20 són els següents:

Equips Procés Informació	2021		2020	
	Cost	Amort. Acumul.	Cost	Amort. Acumul.
Saldo Inicial	89.199,86 €	-85.615,59 €	89.199,86 €	-83.554,94 €
Entrades	16.851,91 €	-4.024,10 €	0,00 €	-2.060,65 €
Sortides	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	106.051,77 €	-89.639,69 €	89.199,86 €	-85.615,59 €

Les altes corresponen a l'adquisició d'equips informàtics i de fotocopiadores per l'Oficina Local d'Habitatge.

- Elements de transport

	2021	2020
Elements de transport immobilitzats	7.608,65 €	7.608,65 €
Total amortitzat elements de transport immobilitzats	-7.608,65 €	-7.608,65 €
Valor Net Comptable Element de transport immobilitzats	0,00 €	0,00 €

Els coeficients d'amortitzacions aplicats als elements de l'immobilitzat material, son els descrits a la nota 4b).NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ.

- Immobilitzat en curs

A 31 de desembre de 2021, la societat manté 3.415,71 euros a l'immobilitzat en curs, corresponent a unes obres de rehabilitació parcial de les oficines de l'Oficina Local d'Habitatges, situades a Cavallers, 14-20. Es preveu que durant el primer trimestre del 2022 finalitzin.

5.3. EXISTÈNCIES

Les existències es presenten valorades al seu cost d'adquisició reflectint-se en el Balanç el seu cost històric, tal com estableix l'apartat 10.1 de les Normes de Registre i Valoració del Pla general de Comptabilitat, aprovat pel RD 1514/2007.

Les Existències de l' EMU de Lleida, SL al tancament de l'exercici 2021 són:

	Cost	Depreciació	Valor Net
Edificis d'habitatges i altres	1.861.885,78 €	-574.395,56 €	1.287.490,22 €
Terrenys i Solars urbanitzats	63.980.904,22 €	-24.037.099,39 €	39.943.804,83 €
Obres urbanit.acabades pndents repercutir	21.925.987,12 €	0,00 €	21.925.987,12 €
Existències de treballs en curs	4.144,00 €	0,00 €	4.144,00 €
Total	87.772.921,12 €	-24.611.494,95 €	63.161.426,17 €

*Els Edificis d'habitatges i Altres són edificis per rehabilitar, enderrocar, etc., en els que encara no s'està actuant.

*Obres d'urbanització acabades pendents de repercutir corresponen al Pla Especial de l'Estació. Aquestes obres executades per encàrrec de la Paeria, com administració actuant, s'han de repercutir als propietaris dels terrenys en el moment del desenvolupament del Pla. A l'exercici 2019, els administradors van decidir, davant la incertesa de la data de desenvolupament del Pla, aquesta partida s'havia deteriorat en la seva integritat, ja que no tenien la certesa quan es podrien repercutir les quotes als propietaris.

No obstant, durant l'exercici 2021, arran de l'informe d'auditoria dels comptes anuals del 2020 i a més a més, per tal de complir amb d'allò que es disposa al punt segon de la desena Norma de Registre i Valoració del Pla General Comptable, la societat considera que les existències incloses dins l'epígraf "Obres d'urbanització acabades i pendents de repercutir" no han d'estar infravalorades i per tant es reverteix el deteriorament registrat en l'exercici 2019, per import de 21.925.987,12 euros, contra reserves voluntàries dels fons propis de la societat.

*Les existències de treballs en curs corresponen a treballs en curs per Serveis Prestats a l'Ajuntament de Lleida pendents de facturar al tancament de l'exercici 2021 per un import total de 4.144€, corresponents a uns treballs del Pla de Barris pendents de facturar per falta de partida pressupostaria.

Al tancament de l'exercici 2021 no hi ha cap edifici rehabilitant-se o en construcció.

Les Existències de l' EMU de Lleida, SL al tancament de l'exercici 2020 són:

	Cost	Depreciació	Valor Net
Edificis d'habitatges i altres	1.861.885,78 €	-574.395,56 €	1.287.490,22 €
Terrenys i Solars urbanitzats	64.142.518,75 €	-24.802.547,00 €	39.339.971,75 €
Obres urbanit.acabades pndents repercut.	21.925.987,12 €	0,00 €	21.925.987,12 €
Existències de treballs en curs	4.433,52 €	0,00 €	4.433,52 €
Total	87.934.825,17 €	-25.376.942,56 €	62.557.882,61 €

Les dades de l'exercici 2020 inclouen els ajustos retroactius exposats en les notes 2e) i 2g) BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS on s'indica l'existència d'ajustos a les xifres comparatives de l'exercici 2020.

* Els Edificis d'habitatges i Altres són edificis per rehabilitar, enderrocar, etc., en els que encara no s'està actuant.

* Treballs en Curs per Serveis Prestats a l'Ajuntament de Lleida pendents de facturar al tancament de l'exercici 2020 per un import total de 4.433,52€, corresponents a uns treballs del Pla de Barris pendents de facturar per falta de partida pressupostaria.

* Obres d'urbanització acabades pendents de repercutir que corresponen al Pla Especial de l'Estació. Aquestes obres executades per encàrrec de la Paeria, com administració actuant, s'han de repercutir als propietaris dels terrenys en el moment del desenvolupament del Pla.

Al tancament de l'exercici 2020 no hi ha cap edifici rehabilitant-se o en construcció.

L'EMU de Lleida SL no considera com a existències els béns expropiats que han estat o seran cedits a preu zero, seguint el criteri de la Norma 13, Apartat 4t de l'Ordre 28/12/94 del BOE 4/1/95. Tant a l'exercici 2021 com al 2020 no hi ha hagut cap despesa relacionada amb finques expropiades, a excepció dels Impostos sobre bens immobles. No obstant, la societat està realitzant els tràmits oportuns per tal de realitzar les cessions d'aquests béns a l'Ajuntament.

El moviment del deteriorament de solars durant els exercicis 2021-2020 és:

	2.021	2.020
Deteriorament Solars		
Saldo Inicial Deteriorament Solars	-8.760.709,97 €	-8.199.481,07 €
Reversió Deteriorament (+) Taxac.2015	0,00 €	0,00 €
Reversió Deteriorament Taxac.2021	0,00 €	0,00 €
Reversió Deteriorament Venda Solars	765.447,61 €	-561.228,90 €
Saldo Final Deteriorament Solars	-7.995.262,36 €	-8.760.709,97 €
Deteriorament Sòl Industrial		
Saldo Inicial Deteriorament Solars	-16.041.837,03 €	-16.041.837,03 €
Deteriorament -Taxació Patrimonial	0,00 €	0,00 €
Reversió Deteriorament Taxac.2021	0,00 €	0,00 €
Saldo Final Deteriorament Sòl Industrial	-16.041.837,03 €	-16.041.837,03 €
TOTAL DETERIORAMENT SOLARS I S.I.	-24.037.099,39 €	-24.802.547,00 €

Donat que a l'exercici 2015 la societat va realitzar una taxació independent de la totalitat dels elements que componen la rúbrica d'existències i que l'import de la mateixa va ser inferior al valor net de les esmentades existències a 31 de desembre de 2015, es va enregistrar la corresponent depreciació per la diferència entre el valor net comptable i el valor de taxació.

El valor de mercat actual continua essent molt difícil d'establir pel baix nombre d'operacions de compra i venda de solars que es produeixen. Per això, les existències estaven valorades a cost d'adquisició, més totes les despeses produïdes per a la seva transformació, quan n'hi havia. Aquestes valoracions coincidien o eren inferiors a les realitzades pels tècnics municipals.

Per tal de verificar la correcta valoració tant de l'immobilitzat material com de les existències, la Societat ha encarregat, al igual que en l'exercici anterior, a una empresa taxadora independent la valoració d'un mostreig de diverses finques, que constitueixen una mostra representativa de la totalitat d'elements propietat de l'EMU per tal de verificar que el valor raonable és superior al valor net comptable i tanmateix comprovar que no es necessari enregistrar cap deteriorament comptable. De la totalitat de les taxacions realitzades, no s'han trobat indicis de deteriorament significatius que impliquin el reconeixement d'una correcció de valor a tancament de l'exercici, sinó tot el contrari, s'ha comprovat que els valor raonables són superiors als valors nets comptables i inclús, s'ha pogut corregir els deterioraments de les finques taxades durant l'exercici 2015 i que ara tenen un valor raonable superior.

- Terrenys i solars

Al gener del 2021, el Consell d'Administració va aprovar el ple de condicions per a la concurrència d'ofertes per a la venda de 27 parcel·les d'us residencial unifamiliar del Polígon únic de Sucs. Un cop feta la

resolució del concurs, es va procedir a la venda de 5 parcel·les per un import de venda total de 102.109,31 euros.

Tanmateix, seguint el mateix procediment descrit en el punt anterior, al febrer 2021 i al octubre 2021 es van adjudicar la venda de la parcel·la 405, situada a l'avinguda Ciutat Jardí núm.77 i la parcel·la núm. 408, situada a l'avinguda Ciutat Jardí núm. 93, del Pla Parcial del Sector SUR 2 de Lleida, per destinar-les a la construcció d'habitatges per un import d'1.201.070,66 euros i 2.158.982,01 euros ,respectivament.

Tenir en compte que amb la publicació de la nova normativa comptable de reconeixement d'ingressos, descrita en la resolució del Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, de data 10 de febrer de 2021, on descriu que la societat només es pot reconèixer l'ingrés de la venda quan l'empresa transfereix el control del béns, la societat no ha reconegut cap import al epígraf d'import net de la xifra de negocis, ja que aquesta transferència del control es produeix quan es signa l'escriptura de compra venda. Per tant, al exercici 2021, la societat només té registrat, en relació a les descrites adjudicacions de vendes de solars, els imports rebuts en concepte de reserva, corresponent a un 20% del preu d'adjudicació, al epígraf d'altres passius financers.

Aquestes dues finques, a la taxació patrimonial de l'any 2015, estaven deteriorades en -516.453,71 euros, i -1.086.383,37 euros respectivament, en relació al valor comptable en existències de l'EMU de Lleida SL.

Ara al exercici 2021 amb l'adjudicació d'aquests dues finques, la societat ha corregit aquest deteriorament, de manera que el valor net comptable a 31 de desembre de 2021, reflecteix el preu de l'adjudicació, suposant una reversió de deteriorament de 300.010,63 euros i 474.857,23 euros, respectivament, minvant per tant el Deteriorament Total de Solars. Destacar, que el preu de venda d'aquests actius són similars al de la taxació feta durant febrer i agost del 2021.

A finals de l'exercici 2020 va adjudicar-se la venda de la parcel·la 1 (Vidal i Codina, 16) inclosa en l'àmbit del Polígon únic del Pla Parcial del SUR 13. Aquesta parcel·la, a la taxació patrimonial de l'any 2015, estava revaloritzada en 561.228,89€ respecte al valor comptable en existències de l'EMU de Lleida SL, per tal motiu, es va retrocedir la valoració positiva d'aquesta parcel·la en el mateix import. Aquest actiu es va vendre a un import molt superior al que comptablement registrava la Societat amb anterioritat a la taxació de 2015 i a un preu similar al de la taxació feta durant l'octubre del 2020.

- Edificis d'habitatges i altres

Al tancament de l'exercici 2021-2020, el moviment de la partida d'edificis d'habitatges:

	2.021	2.020
Edificis habitatges i altres		
Saldo Inicial Edificis habitatges i altres	1.861.885,78 €	1.861.157,98 €
Altes/incorporacions	0,00 €	727,80 €
Traspàs des de l'Immobilitzat	0,00 €	0,00 €
Baixes	0,00 €	0,00 €
Saldo Final Edificis habitatges i altres	1.861.885,78 €	1.861.885,78 €
Deteriorament Edificis habitatges i altres		
Saldo Inicial Deteriorament Edificis habitatges i altres	-574.395,56 €	-574.395,56 €
Reversió Deteriorament (+) Taxac.2015	0,00 €	0,00 €
Augment Valor - Taxació Patrimonial	0,00 €	0,00 €
Saldo Final Deteriorament Edificis habitat. i altres	-574.395,56 €	-574.395,56 €
TOTAL	1.287.490,22 €	1.287.490,22 €

6. ACTIUS FINANCERS

L'anàlisi del moviment durant l'exercici per cada classe d'actius financers no corrents és la següent:

Concepte	Classes d'actius financers no corrents		
	Valors representatius de deute	Crèdits, Derivats i Altres	Total
Saldo a l'inici de l'exercici 2020	0,00 €	237.298,57 €	237.298,57 €
(+) Altes	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(-) Sortides i reduccions	0,00 €	-98.000,00 €	-98.000,00 €
(+/-) Traspassos i altres reduccions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo al tancament de l'exercici 2020	0,00 €	139.298,57 €	139.298,57 €
Saldo a l'inici de l'exercici 2021	0,00 €	139.298,57 €	139.298,57 €
(+) Altes	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(-) Sortides i reduccions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(+/-) Traspassos i altres reduccions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo al tancament de l'exercici 2021	0,00 €	139.298,57 €	139.298,57 €

A l'apartat d'Inversions Financeres, Altres actius financers, figuren:

- Imposicions a Llarg termini

Per un total de 134.079,55€ corresponents a dos imposicions:

a) Imposició pignorada amb "la Caixa" de 10.000,00€ constituïda a l'exercici 2011 en garantia de l'operació de crèdit signada per 1.500.000,00€.

b) Dipòsit pignorat amb Ibercaja Banco S.A. de 124.079,55€.

L'origen d'aquest fons pignorat fou el següent:

A l'exercici 2012 l'EMU de Lleida SL constituí un nou Crèdit Hipotecari per un import total de 594.586,43€ (Apartat Deutes No Corrents).

Segons l'escriptura de constitució, aquesta quantitat s'entregaria en dos terminis:

- Un primer termini de 500.000,00€, la finalitat del qual serà la constitució d'una imposició pignorada en garantia de l'operació, import disposat al tancament de l'exercici i que constitueix aquesta imposició a llarg termini.

- Un segon termini de 94.586,43€, que s'entregaria a l'EMU de Lleida SL quan s'hagués obtingut la qualificació definitiva dels habitatges i estiguessin formalitzats els contractes de lloguer dels mateixos. A l'exercici 2012 es va obtenir la qualificació definitiva i durant l'exercici 2013 es van formalitzar la totalitat dels contractes de lloguer, estant al tancament de l'exercici 2014, a l'espera del reintegrament d'aquest import per part de la entitat bancària.

A l'exercici 2015, complerts tots els requisits, es van abonar els restants 94.586,43€, formalitzant un nou dipòsit pignorat pel muntant total Crèdit Hipotecari de 594.580,00€.

D'aquest dipòsit es van disposar de 241.000,00€ per a la compra de 11 pisos destinats a lloguers socials, incorporats a l'immobilitzat.

A l'exercici 2016 es van disposar de 23.000,00€ per pagar despeses registrals i els impostos de transmissions dels esmentats 11 pisos.

A l'exercici 2017 es va disposar d'un total de 99.000€, 72.500,00€ per a cobrir les despeses de rehabilitació dels 11 pisos comprats a l'exercici anterior i 26.500,00€ per a la compra d'un nou pis al C/ Camp 13, 1r 1a, quedant al tancament de l'exercici un saldo disponible de 231.580,00€.

A l'exercici 2018 no es va disposar cap import d'aquest fons, ja que no es va comprar cap pis nou a Ibercaja Banco S.A.

A l'exercici 2019 es va disposar de 9.500,45 euros per cobrir una regularització d'impostos per la compra d'habitatges d'exercicis anteriors.

A l'exercici 2020 s'han disposat 98.000 euros per la compra de 3 pisos per destinats a lloguers socials, situats a c/Llopis 11, 2n-1a, Travessia del Carme, 14, 3r i C/Àger 11, Baix2 de Lleida.

- Fiances Constituïdes a Llarg Termini

Correspon a les fiances depositades en organismes oficials per la instal·lació de comptadors de llum i d'aigua.

Els moviments durant els exercicis 2021-20 són els següents:

Fiances	2021	2020
Saldo Inicial	5.219,02 €	5.219,02 €
Entrades	0,00 €	0,00 €
Sortides	0,00 €	0,00 €
Saldo Final	5.219,02 €	5.219,02 €

- Deteriorament d'actius financers

El total de pèrdues per deteriorament d'actius financers al tancament de l'exercici 2021 està format per:

CONCEPTE	CLASSES			
	Instruments de patrimoni	Valors Representatius de deute	Crèdits, Derivats i altres	TOTAL
Pèrdues per deteriorament al tancament de l'exercici 2019	0,00 €	0,00 €	49.891,02 €	49.891,02 €
(+) Correcció valorativa per deteriorament	0,00 €	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
(-) Revisió del deteriorament	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(-) Sortides i reduccions	0,00 €	0,00 €	-6.229,13 €	-6.229,13 €
(+/-) Traspassos i d'altres variacions	0,00 €	0,00 €	94.431,67 €	94.431,67 €
Pèrdues per deteriorament al tancament de l'exercici 2020	0,00 €	0,00 €	163.093,56 €	163.093,56 €
(+) Correcció valorativa per deteriorament	0,00 €	0,00 €	189.358,72 €	189.358,72 €
(-) Revisió del deteriorament	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
(-) Sortides i reduccions	0,00 €	0,00 €	-17.237,39 €	-17.237,39 €
(+/-) Traspassos i d'altres variacions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pèrdues per deteriorament al tancament de l'exercici 2021	0,00 €	0,00 €	335.214,89 €	335.214,89 €

- Deute dels llogaters de l'EMU de Lleida SL:

A l'exercici 2021 la societat, donat que continuava la complicada situació social, empitjorada també per la crisi sanitària del SAR-COVID19, ha decidit modificar el criteri per a la dotació de la provisió d'insolvències, generant una dotació addicional de 189.358,72 euros, corresponent als saldos vençuts superiors a 6 mesos. A més a més, ha passat a pèrdues per crèdits incobrables 17.237,39 euros, de manera que el saldo total de

la provisió per deteriorament de crèdits incobrables dels llogaters a 31 de desembre del 2021 ascendeix a 240.783,22 euros, al 2020 era de 68.661,89 euros.

Adicionalment a aquest canvi de criteri comptable i per tal de reduir aquest risc, la societat ha aplicat mesures per tal de reduir la taxa de morositat dels arrendataris d'habitatges públic, que tot i oferir-los-hi facilitats de pagament adaptades als seus recursos i a la seva situació personal, no compleixen amb les condicions pactades.

A l'exercici 2020, la dotació a la provisió per deteriorament de crèdits incobrables pel deute dels llogaters de l'EMU de Lleida SL fou de 25.000,00€ i es va passar a perdudes per crèdits incobrables 6.229,13 €.

- Rehabilitació dels pisos i locals de Cavallers, núm. 37:

Adicionalment existeix una provisió dotada a l'exercici 2015, pel deute d'Agustín Pubill Cortés d'import 101.634,17€ i reduïda per la Sentència de Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal de Justícia de Catalunya a 94.431,67€, per la rehabilitació d'un pis de la seva propietat, va derivar en la tramitació de l'expedient de constrenyiment núm. 2011EXP29008629 interposat pel Departament de Recaptació Executiva de l'Ajuntament de Lleida. Al tancament de l'exercici s'està notificat el acord de subhasta de la finca que va originar aquest impagament, essent l'únic deute aprovisionat vigent d'aquesta actuació al 2020 i sense moviment al 2021.

7. PASSIUS FINANCERS

Al balanç de situació adjunt, els saldos amb venciment inferior a un any des de la data del tancament es classifiquen com a corrents i els de venciment superior es consideren no corrents.

Deutes No Corrents

Exercici 2021

La informació dels instruments financers del passiu del Balanç a llarg termini durant l'exercici 2021 es presenta en el quadre següent:

CONCEPTE	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI			
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres	TOTAL
Dèbits i partides a pagar	41.939.844,18 €	0,00 €	11.194.730,55 €	53.134.574,73 €
TOTAL	41.939.844,18 €	0,00 €	11.194.730,55 €	53.134.574,73 €

- Deute amb entitats de crèdit:

Al tancament de l'exercici 2021 el deute total amb entitats de crèdit a llarg termini era de 41.939.844,18€. Aquests imports corresponien als crèdits contractats en anys anteriors per l'EMU de Lleida SL i estan valorats al seu import nominal, ja que es va considerar que no diferia significativament del seu valor raonable.

A l'exercici 2021 s'ha amortitzat anticipadament 600.000 euros del préstec d'import inicial d'1.500.000 euros de Caixabank gràcies a la venda realitzada al 2020, de la parcel·la 1, situada al carrer Vidal i Codina 16, inclosa en l'àmbit del Polígon únic Pla Parcial del SUR13, descrita en la nota 5.3.EXISTENCIES.

A l'exercici 2021 s'ha acabat d'amortitzar el préstec hipotecari de Cavallers,14-20 amb Caixabank, (Import inicial de 1.440.369 euros formalitzat el 22 d'abril de 2008).

- Derivats i altres (deute amb l'Ajuntament de Lleida):

Al tancament de l'exercici 2021, el deute total amb l'Ajuntament de Lleida, és de 11.194.730,55€. D'una banda, al exercici 2012, per tal d'avançar les dates de pagament a proveïdors i en compliment dels Reials Decrets Llei 4/2012 de 24 de febrer i 7/2012 de 9 març, la societat es va acollir al mecanisme de finançament de l'Ajuntament de Lleida i va signar un Crèdit per pagar factures pendents de l'EMU de Lleida SL per un muntant total de 544.921,39€.

Aquest préstec de l'Ajuntament està classificat com a llarg termini ja que es continua desconeixent la data de reintegrament.

D'altra banda, s'inclou un Crèdit Participatiu a Llarg Termini amb l'Ajuntament de Lleida per un import disposat de 10.649.809,16€.

A l'exercici 2017 l'EMU de Lleida SL va signar un Crèdit Participatiu a Llarg Termini amb l'Ajuntament de Lleida amb la finalitat de reestructurar el deute de l'empresa contribuint a la seva viabilitat. Aquesta operació és neutral pel que fa al total de l'endeutament consolidat, atès que aquest nou endeutament coincideix exactament amb les amortitzacions que efectuarà l'empresa de part del seu deute en el període de disposició de l'operació. Les condicions del crèdit són les mateixes que les del crèdit concertat per l'Ajuntament de Lleida amb Caixabank SA.

Al tancament de l'exercici 2020 s'han disposat de la totalitat.

- Import total del crèdit: 10.649.809,16€
- Termini: 10 anys.
- Quotes de carència: 72.
- Quotes d'amortització: 48.
- Tipus d'interès: Euríbor a 1 mes, més un diferencial d'1,294.

- Sense cap tipus de comissions.

A aquestes condicions s'hi afegeix una variabilitat del tipus d'interès en funció dels resultats de l'EMU de Lleida SL, de forma que si durant els exercicis 2020-2026 el resultat després d'impostos és superior a 1.000.000,00€ i la xifra del deute a llarg termini es situa per sota dels 30.000.000,00€, es meritarà un interès addicional de l'1% del capital pendent d'amortitzar en l'exercici anterior.

Finalment, tal com s'estableix a la l'article 20 del Reial Decret Llei 7/1996, els préstecs participatius en ordre de prelació de crèdits, es situen després dels creditors comuns.

A l'exercici 2021 l'EMU de Lleida SL no ha signat cap altre Crèdit a Llarg Termini.

Exercici 2020

La informació dels instruments financers del passiu del Balanç a llarg termini durant l'exercici 2020 es presenta en el quadre següent:

CONCEPTE	INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI			
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres	TOTAL
Dèbits i partides a pagar	44.907.481,31 €	0,00 €	11.194.730,55 €	56.102.211,86 €
TOTAL	44.907.481,31 €	0,00 €	11.194.730,55 €	56.102.211,86 €

- Deute amb entitats de crèdit:

Al tancament de l'exercici 2020 el deute total amb entitats de crèdit a llarg termini era de 44.907.481,31€. Aquests imports corresponien als crèdits contractats en anys anteriors per l'EMU de Lleida SL i estan valorats al seu import nominal, ja que es va considerar que no diferia significativament del seu valor raonable.

A l'exercici 2020, es va efectuar un refinançament del capital pendent de dos préstecs de CaixaBank, en concret el de 41 M€ i de 18,5 M€ de capital inicial, per tal d'allargar el venciment i adaptar el tipus d'interès a la realitat actual del mercat financer.

Aquest refinançament va consistir en la cancel·lació dels dos préstecs existents i la formalització d'un altre de nou pel capital pendent per un import de 42,5 M€. El termini del nou préstec és a 20 anys i el tipus d'interès és l'aplicat per prudència financera, Euríbor a 3 mesos +1,03%, amb una carència de capital d'un any i l'aval de l'Ajuntament de Lleida.

Amb aquesta operació es pretenia reduir la carrega i la despesa financera dels propers anys.

- Derivats i altres (deute amb l'Ajuntament de Lleida):

Al tancament de l'exercici 2020, el deute total amb l'Ajuntament de Lleida, és de 11.194.730,55€. D'una banda, al exercici 2012, per tal d'avançar les dates de pagament a proveïdors i en compliment dels Reials Decrets Llei 4/2012 de 24 de febrer i 7/2012 de 9 març, la societat es va acollir al mecanisme de finançament de l'Ajuntament de Lleida i va signar un Crèdit per pagar factures pendents de l'EMU de Lleida SL per un muntant total de 544.921,39€.

Aquest préstec de l'Ajuntament està classificat com a llarg termini ja que es continua desconeixent la data de reintegrament.

D'altra banda, s'inclou un Crèdit Participatiu a Llarg Termini amb l'Ajuntament de Lleida per un import disposat de 10.649.809,16€.

A l'exercici 2020 l'EMU de Lleida SL no va signar cap altre Crèdit a Llarg Termini.

CLASSIFICACIÓ PER VENCIMENTS DELS DEUTES

EXERCICI 2021

Entitat	Modalitat	Bé Afectat	Import concedit	2022	2023	2024	2025	>5 anys	TOTAL
Caixabank	C.H.	Cavallers 40	446.000,00	26.314,58	26.512,62	22.246,21	0,00	0,00	75.073,42
Caixabank-abans Bankia	C.H.	5 Habitatges Sucs	1.046.642,00	22.830,44	23.163,69	23.501,77	23.844,85	244.707,14	338.047,89
Caixabank	C.H.	Cavallers 14 a 20	1.440.369,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Banc Sabadell	C.H.	Cavallers 27/29	952.000,00	40.895,17	41.492,11	42.097,76	42.712,25	352.868,16	520.065,45
Caixabank-abans Bankia	C.H.	Cavallers 39 a 43	782.716,76	32.092,20	32.560,62	33.035,91	33.518,09	347.210,36	478.417,18
Caixabank	Subrog.C.H.	Palma 6 a 10 Bxs.	947.806,78	36.629,65	36.997,63	37.369,30	37.744,71	388.476,21	537.217,50
Caixabank	C.H.	Palma 6 a 10 Bxs.	670.223,62	23.122,29	23.296,30	23.471,63	23.648,27	317.585,16	411.123,64
BBVA	C.H.	Lluís Besa 6/8	251.896,62	10.281,81	10.359,26	10.437,33	10.515,98	119.128,34	160.722,72
Ibercaja	C.H.	8 Pisos Nou 3	594.586,42	21.281,00	21.724,60	22.159,56	22.603,24	385.986,08	473.754,48
Caixabank	C.H.	Solars Ptda. Garrut-SUR42	1.500.000,00	55.052,81	56.526,74	58.040,13	59.594,04	204.922,74	434.136,45
Caixabank	Crèdit L.I.T.	Refinançament deute	42.478.821,74	2.117.798,00	2.128.130,53	2.138.513,47	2.148.947,06	32.364.194,33	40.897.583,40
Caixabank-abans Bankia	Pòlissa de crèdit	--	--	385.010,65	0,00	0,00	0,00	0,00	385.010,65
Ajuntament de Lleida	Préstec participatiu	--	10.649.809,16	0,00	0,00	2.630.996,13	2.651.856,42	5.366.956,61	10.649.809,16
Ajuntament de Lleida	Bestreta RD 4/2012	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	544.921,39	544.921,39
Ajuntament de Lleida	C.C. amb socis	--	--	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
Fiances rebudes	--	--	--	802.437,17	0,00	0,00	0,00	0,00	802.437,17
Altres	--	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveïdors	--	--	--	37.917,65	0,00	0,00	0,00	0,00	37.917,65
Creditors diversos	--	--	--	89.235,26	0,00	0,00	0,00	0,00	89.235,26
TOTAL				4.200.898,68	2.400.764,10	5.041.869,20	5.054.984,92	40.636.956,52	57.335.473,41

CLASSIFICACIÓ PER VENCIMENTS DELS DEUTES

EXERCICI 2020

Entitat	Modalitat	Bé Afectat	Import concedit	2021	2022	2023	2024	>5 anys	TOTAL
Caixabank	C.H.	Cavallers 40	446.000,00	26.118,02	26.314,58	26.512,62	22.246,21	0,00	101.191,44
Caixabank-abans Bankia	C.H.	5 Habitatges Sucrs	1.046.642,00	22.191,12	22.559,43	22.933,94	23.314,63	269.442,79	360.441,91
Caixabank	C.H.	Cavallers 14 a 20	1.440.369,18	43.263,37	0,00	0,00	0,00	0,00	43.263,37
Banc Sabadell	C.H.	Cavallers 27/29	952.000,00	39.807,70	40.469,51	41.142,33	41.826,34	396.952,06	560.197,94
Caixabank-abans Bankia	C.H.	Cavallers 39 a 43	782.716,76	31.190,69	31.708,48	32.234,83	32.769,93	381.991,03	509.894,96
Caixabank	Subrog.C.H.	Palma 6 a 10 Bxs.	947.806,78	36.265,33	36.629,65	36.997,63	37.369,31	426.220,93	573.482,86
Caixabank	C.H.	Palma 6 a 10 Bxs.	670.223,62	22.949,57	23.122,28	23.296,30	23.471,62	341.233,39	434.073,15
BBVA	C.H.	Lluís Besa 6/8	251.896,62	10.091,78	10.182,01	10.273,05	10.364,91	129.920,75	170.832,50
Ibercaja	C.H.	8 Pisos Nou 3	594.586,42	20.154,45	20.628,68	21.114,08	21.610,89	410.627,67	494.135,76
Caixabank	Crèdit L.I.T.	Cancel. Pòlisses i Crèdit	41.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Caixabank	C.H.	Vs. Solars	18.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Caixabank	C.H.	Solars P'tda. Garrut-SUR42	1.500.000,00	118.427,21	121.903,96	125.482,79	129.166,69	592.631,29	1.087.611,94
Caixabank	Crèdit L.I.T.	Refinançament deute	42.478.821,74	1.536.007,03	2.062.329,67	2.078.815,63	2.095.433,38	34.706.236,02	42.478.821,74
Caixabank-abans Bankia	Pòlissa de crèdit	--	--	738.950,21	0,00	0,00	0,00	0,00	738.950,21
Ajuntament de Lleida	Préstec participatiu	--	10.649.809,16	0,00	0,00		2.630.996,13	8.018.813,03	10.649.809,16
Ajuntament de Lleida	Bestreta RD 4/2012	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	544.921,39	544.921,39
Ajuntament de Lleida	C.C. amb socis	--	--	1.380.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.380.000,00
iances rebudes	--	--	--	139.659,41	0,00	0,00	0,00	0,00	139.659,41
Altres	--	--	--	31,20	0,00	0,00	0,00	0,00	31,20
Proveïdors	--	--	--	37.917,65	0,00	0,00	0,00	0,00	37.917,65
Creditors diversos	--	--	--	92.138,95	0,00	0,00	0,00	0,00	92.138,95
TOTAL				4.295.163,68	2.395.848,27	2.418.803,21	5.068.570,04	46.218.990,34	60.397.375,54

Deutes Corrents

Exercici 2021

La informació dels instruments financers del passiu del Balanç a curt termini durant l'exercici 2021 es presenta en el quadre següent:

CONCEPTE	INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI			
	Deutes amb entitats de crèdit	Obligacions i altres valors negociables	Derivats i altres	TOTAL
Dèbits i partides a pagar	2.771.308,60 €	0,00 €	1.429.590,08€	4.200.898,68 €
TOTAL	2.771.308,60 €	0,00 €	1.429.590,08€	4.200.898,68 €

- Deute amb entitat de crèdit:

El deute amb entitats de crèdit ascendeix a un import total de 2.771.308,60€. L'amortització a curt termini de la totalitat dels préstecs és de 2.386.297,95€ i la resta, 385.010,65€ correspon a la pòlissa renovable que l'EMU de Lleida SL té contractada amb Caixabank, (anteriorment amb Bankia) per fer front a les necessitats de liquiditat.

- Derivats i altres:

- Amb l'Ajuntament de Lleida per un import total de 500.000,00€ corresponent a una bestreta per tresoreria.
- Fiances rebudes a curt termini per import de 802.437,17€, dels quals 240.214,14 euros i 431.796,40 euros corresponen al 20% de l'adjudicació de la venda de la parcel·la 405 i 408, respectivament, tal i com s'ha descrit a la nota 5.3.EXISTENCIES. La resta correspon a fiances rebudes d'adjudicació de contractes d'obres i manteniments i fiances dels llogaters.
- Deutes a curt termini amb empreses del grup 37.917,65 €.
- Creditors diversos per un import total de 87.245,61 €.

Exercici 2020

La informació dels instruments financers del passiu del Balanç a curt termini durant l'exercici 2020 es presenta en el quadre següent:

CONCEPTE	INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI			
	DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT	OBLIGACIONS I ALTRES VALORS NEGOCIABLES	DERIVATS I ALTRES	TOTAL
Dèbits i partides a pagar	2.645.416,47€	0,00€	1.649.747,21€	4.295.163,68€
TOTAL	2.645.416,47€	0,00€	1.649.747,21€	4.295.163,68€

- Deute amb entitat de crèdit:

El deute amb entitats de crèdit ascendeix a un import total de 2.645.416,47€. L'amortització a curt termini de la totalitat dels préstecs per un import de 1.906.466,24€ i la resta, 738.950.21€ correspon a la pòlissa renovable que l'EMU de Lleida SL té contractada amb Bankia per fer front a les necessitats de liquiditat.

- Derivats i altres:

- Amb l'Ajuntament de Lleida per un import total de 1.380.000,00€ corresponent a una bestreta per tresoreria.
- Fiances rebudes a curt termini per import de 139.659,41 €.
- Deutes a curt termini amb empreses del grup 37.917,65 €.
- Creditors diversos per un import total de 92.138,95 €.

8. FONS PROPIS

El capital social és de NOU MILIONS VUIT-CENTS VUIT MIL CINC-CENTS QUINZE AMB VUITANTA-QUATRE EUROS (9.808.515,84€), representat per 1.632 participacions de 6.010,12€ nominals cadascuna totalment desemborsades. L'esmentat capital és d'exclusiva propietat de l'Ajuntament de Lleida i està compost de NOU MILIONS SET-CENTS TRENTA-SIS MIL TRES-CENTS NORANTA-QUATRE AMB TRENTA-NOU EUROS (9.736.394,39€) aportat en terrenys i la resta, SETANTA-DOS MIL CENT VINT-I-UN AMB QUARANTA-CINC EUROS (72.121,45€) aportat en efectiu.

Els resultats positius, guanys, de l'any 2021 (2.866.952,61€), s'aplicaran durant l'exercici 2022 íntegrament a Reserves Voluntàries.

Els resultats positius, guanys, de l'any 2020 (885.895,43€), s'han aplicat durant l'exercici 2021 íntegrament a Reserves Voluntàries.

La resta de recursos propis està compost per les:

- Reserves Legals per un import d'1.961.703,17€, sense variació durant l'any 2021 ja que aquestes cobreixen el 20% del capital social.
- Les Reserves Voluntàries per un muntant de 7.251.259,79€. La variació respecte a les reserves del any anterior per import de 18.291.635,24 euros, corresponen a:
 - Distribució del resultat de la societat de l'exercici 2020 per import de 885.895,43 euros.
 - Reversió del deteriorament realitzat al 2019 per la correcció de la valoració de les existències, "Obres d'urbanització acabades" corresponents al Pla Especial de l'Estació per import de 21.925.987,12€.
 - Reversió del deteriorament positiu dels immobles que es van registrar al exercici 2015 fruit de les taxacions realitzades, també s'inclou la reversió del deteriorament per les taxacions encomanades al exercici 2021 i el recàlcul de les amortitzacions acumulades fruit del canvi de criteri en els percentatges d'amortització i la correcció de la base de la dotació a la amortització sense tenir en compte el valor del sòl del immobles. Aquestes regularitzacions ha suposat un ajust negatiu en les reserves de la societat per import de -2.049.168,83 euros.
 - Reversió del deteriorament positiu dels solars, inclosos dins l'epígraf d'existències que es van registrar al 2015 fruit de les taxacions realitzades i actualització d'aquests deterioraments per les taxacions encomanades aquest exercici 2021, per import de -2.471.078,48 euros.

- Altres Reserves per un import d'1,70€ provinents de la diferència per l'ajustament del capital a euros.

El préstec participatiu que l'EMU de Lleida SL manté amb el seu soci té la consideració de patrimoni net a efectes mercantils per l'import de 10.649.809,16€ segons el Real Decret-Llei 7/1996.

9. SITUACIÓ FISCAL

Els criteris utilitzats pel càlcul i comptabilització de l'Impost de Societats estan d'acord amb les normes del Pla General de Comptabilitat i estan àmpliament explicats en l'apartat 4g). **NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ.**

Exercici 2021

Al tancament de l'exercici 2021, Hisenda Pública presenta un saldo deutor total de 1.216,93€ € corresponents a:

- H.P. deutora per Retencions i Pagaments a Compte I.S., 1.022,71€.
- H.P. deutora IVA Suportat pendent de desgravar, 194,22€.

Al tancament de l'exercici 2021, Hisenda Pública presenta un saldo creditor total de 44.624,95 € corresponents a:

- H.P. creditora per Retencions personals i professional, 32.219,60€.
- H.P. creditora per IVA , 7.025,75€.
- H.P. creditora per Impost de Societats 5.379,60€.

Al tancament de l'exercici 2021, Organismes de la Seguretat Social presenta un saldo creditor total de 17.387,35 € corresponents a la quota de desembre de les cotitzacions de la Seguretat Social dels treballadors de l'EMU de Lleida SL.

En relació al impost de societats, tant al exercici 2021 com al 2020, no existeixen conciliacions ni diferències temporals.

Els guanys abans d'impostos a l'exercici 2021 són de 2.877.210,64€. L'impost sobre beneficis s'ha calculat tenint en compte la limitació en la deducció de les despeses financeres establerta en l'article 20 del TIRS, d'aplicació als períodes impositius iniciats a partir del 1/01/2012 (apartat segon dos de l'article 1 del R.D. Llei 12/2012 de 30 de març) que estableix un màxim de deducció d'un milió d'euros, realitzant-se l'ajust pertinent, tot i que durant el exercici 2020 i 2021, gràcies al refinançament del deute existent, la carrega financera s'ha reduït significativament i per tant, no s'ha sobrepassat el límit de la deducció.

Càlcul Base Imposable	
Despeses Financeres exercici 2021	274.634,03 €
Ingressos Financers exercici 2021	-5,41 €
Despeses Financeres Netes exercici 2021	274.628,62 €
Despeses Financeres Deduïbles exercici 2021	-1.000.000,00 €
Base No Deduïble exercici 2021	0,00 €
Base Deduïble pendent aplicar 2012/2013	-725.371,38 €
Resultat Exercici 2021 Abans d'impostos (Guanys)	2.877.210,64 €
Nova Base – Resultat Fiscal 2021.....	2.151.839,26 €
Càlcul Impost Societats	
Impost Societats 1r.Tram Fins 300.000,00€ - 25%	75.000,00 €
Resta Guanys (1.851.839,26€) – 25%	462.959,82 €
Total Quota Íntegra.....	537.959,82 €
Bonificació 99% Empresa Pública	-532.580,22 €
Total Quota Líquida.....	5.379,60 €
Càlcul Crèdit Fiscal	
Total Base No Deduïda exercici 2021	0,00 €
Total Quota Líquida (Crèdit Fiscal).....	0,00 €

Exercici 2020

Al tancament de l'exercici 2020, Hisenda Pública presenta un saldo deutor total de 60.235,53€ € corresponents a:

- H.P. deutora per Retencions i Pagaments a Compte I.S., 1.507,22€.
- H.P. deutora IVA Suportat pendent de desgravar, 58.728,31€.

Al tancament de l'exercici 2020, Hisenda Pública presenta un saldo creditor total de 33.805,97 € corresponents a:

- H.P. creditora per Retencions personals i professional, 27.981,84€.
- H.P. creditora per IVA , 3.603,85€.
- H.P. creditora per Impost de Societats 2.220,28€.

Al tancament de l'exercici 2020, Organismes de la Seguretat Social presenta un saldo creditor total de 16.668,65 € corresponents a la quota de desembre de les cotitzacions de la Seguretat Social dels treballadors de l'EMU de Lleida SL.

En relació al impost de societats, tant al exercici 2020 com al 2019, no existeixen conciliacions ni diferències temporals.

Els guanys abans d'impostos a l'exercici 2020 són de 888.115,72€. L'impost sobre beneficis s'ha calculat tenint en compte la limitació en la deducció de les despeses financeres establerta en l'article 20 del TIRS, d'aplicació als períodes impositius iniciats a partir del 1/01/2012 (apartat segon dos de l'article 1 del R.D. Llei 12/2012 de 30 de març) que estableix un màxim de deducció d'un milió d'euros, realitzant-se l'ajust pertinent, tot i que durant el

exercici 2020, gràcies al refinançament del deute existent, la carrega financera s'ha reduït significativament i per tant, no s'ha sobrepassat el límit de la deducció.

Càlcul Base Imposable	
Despeses Financeres exercici 2020	693.733,69 €
Ingressos Financers exercici 2020	-30,13 €
Despeses Financeres Netes exercici 2020	693.703,56 €
Despeses Financeres Deduïbles exercici 2020	-1.000.000,00 €
Base No Deduïble exercici 2020	0,00 €
Base Deduïble pendent aplicar 2012	-306.296,44 €
Resultat Exercici 2020 Abans d'impostos (Guanys)	888.115,73 €
Nova Base – Resultat Fiscal 2020.....	581.819,29 €
Càlcul Impost Societats	
Impost Societats 1r.Tram Fins 300.000,00€ - 25%	75.000,00 €
Resta Guanys (281.819,29€) – 25%	70.454,82 €
Total Quota Íntegra.....	145.454,82 €
Bonificació 99% Empresa Pública	-144.000,27 €
Total Quota Líquida.....	1.454,55 €
Càlcul Crèdit Fiscal	
Total Base No Deduïda exercici 2020	0,00 €
Total Quota Líquida (Crèdit Fiscal).....	0,00 €

10. PARTS VINCULADES

Operacions entre parts vinculades

El detall dels ingressos i despeses relacionades amb el soci únic en els exercicis 2021 i 2020 és el següent:

Ajuntament de Lleida	2021	2020
Ingressos per prestació de serveis	47.238,88 €	360.361,16 €
Ingressos per lloguers d'immobles	107.537,85 €	113.601,03 €
Ingressos per transferència corrent-subvenció	3.650.000,00 €	3.500.000,00 €
Ingressos per transferències extraordinàries	0,00 €	79.932,38 €
Despeses per interessos crèdit participatiu	78.639,96 €	86.350,21 €

Exercici 2021

L'EMU de Lleida, SL, tal com es descriu a la nota 12.INGRESSOS I DESPESES , ha facturat a l'Ajuntament de Lleida per diversos conceptes un total de 47.238,88€.

L'EMU de Lleida, SL, ha pagat a l'Ajuntament de Lleida 78.639,96€ en concepte de la liquidació d'interessos del Préstec Participatiu signat entre les dues parts durant l'any 2017, descrit a la nota 7.PASSIUS FINANCERS.

L'EMU de Lleida, SL ha rebut de l'Ajuntament de Lleida, un muntant de 3.650.000,00 € mitjançant transferència corrent.

Exercici 2020

L'EMU de Lleida, SL, tal com es descriu la nota 12.INGRESSOS I DESPESES, ha facturat a l'Ajuntament de Lleida per diversos conceptes un total de 360.361,16€. Tenir en compte que inclou 321.714,29 corresponen a les obres del Pla de Barris Magdalena-Noguerola registrats al compte de resultats al exercici 2019.

L'EMU de Lleida, SL, ha pagat a l'Ajuntament de Lleida 86.350,21€ en concepte de la liquidació d'interessos del Préstec Participatiu signat entre les dues parts durant l'any 2017.

L'EMU de Lleida, SL ha rebut de l'Ajuntament de Lleida, un muntant de 3.579.932,38€ mitjançant transferència corrent.

Saldos al tancament de l'exercici entre parts vinculades

Exercici 2021

El saldo creditor amb l'Ajuntament de Lleida al tancament de l'exercici 2021 es de 11.732.648,20€ corresponents a:

- Pagament a Proveïdors – Reials Decrets Llei 4/2012 de 24 de febrer i 7/2012 de 9 de març, 544.921,39€.
- Saldo disposat del Crèdit Participatiu signat amb l'Ajuntament de Lleida per un import de 10.649.809,16€.
- Liquidacions d'Ingressos de Lloguers Municipals corresponents al any 2019 per un import de 37.917,65€.
- Bestreta per a tresoreria per un import total de 500.000,00€.

El saldo deutor de l'Ajuntament de Lleida al tancament de l'exercici 2021 es de 18.589,04€ corresponents a:

- Quotes de lloguer d'habitatges socials i locals: 18.589,04€.

Saldos al tancament de l'exercici entre parts vinculades

Exercici 2020

El saldo creditor amb l'Ajuntament de Lleida al tancament de l'exercici 2020 es de 12.612.648,20€ corresponents a:

- Pagament a Proveïdors – Reials Decrets Llei 4/2012 de 24 de febrer i 7/2012 de 9 de març, 544.921,39€.

- Saldo disposat del Crèdit Participatiu signat amb l'Ajuntament de Lleida per un import de 10.649.809,16€.
- Liquidacions d'Ingressos de Lloguers Municipals corresponents al any 2019 per un import de 37.917,65€.
- Bestreta per a tresoreria per un import total de 1.380.000,00€.

El saldo deutor de l'Ajuntament de Lleida al tancament de l'exercici 2020 es de 61.854,09€ corresponents a:

- Quotes de lloguer d'habitatges socials i locals: 47.862,23€.
- Factures despeses gestió d'habitatges municipals: 13.991,86€.

11. ALTRA INFORMACIÓ

- RETRIBUCIONS DEL CONSELL D'ADMINISTRACIO. Els membres del Consell no perceben cap tipus de retribució per l'exercici de les seves funcions. No hi ha cap obligació concreta en matèria de pensions o de pagament de primes d'assegurances de vida respecte dels administradors.

-PLANTILLA MITJA TREBALLADORS. La plantilla mitja de treballadors al 2021 ha estat de 18,9 mentre que a l'exercici 2020 va ser de 17,7. La distribució per sexes i categories és la següent:

CATEGORIES	2021			2020		
	DONES	HOMES	TOTAL	DONES	HOMES	TOTAL
DIRECTOR		1	1		1	1
LLICENCIATS I TÈCNICS GRAU SUPERIOR	5		5	4,1		4,1
DIPLOMATS I TÈCNICS GRAU MIG	3		3	3		3
ADMINISTRATIUS	6,9	3	9,9	7	2,6	9,6
TOTAL	14,9	4	18,9	14,1	3,6	17,7

- TERMINIS DE PAGAMENT ALS PROVEÏDORS. L'EMU de Lleida, SL, durant l'exercici 2021 ha complert amb la Llei de morositat vigent, essent el termini mitjà de pagament 38 dies. En general aquests terminis són:

- Subministres, Reparacions: Comptat o màxim 30 dies.
- Serveis Professionals i Obres Menors màxim 30 dies.
- Obres Majors: Certificacions, com a màxim 60 dies.

- CONTRACTACIÓ D'OBRES. L'EMU Lleida, SL compleix amb el Real Decret Legislatiu 3/2011 de 14 de novembre pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

- AVALS I GARANTIES PRESTATS. L'EMU de Lleida, SL, no té avals ni garanties prestades.

- AVALS I GARANTIES REBUDES. L'EMU de Lleida, SL, té dos tipus d'aval i garanties rebudes que es descriuen a continuació:

Per obres: Dels contractistes a favor de l'EMU de Lleida, SL, d'acord al que estableix la Llei de Contractes del Sector Públic.

Garanties Hipotecàries: Mitjançant escriptures de constitució d'hipoteques immobiliàries unilaterals, per tal de cobrir els imports dels crèdits hipotecaris contractats per l'EMU de Lleida, SL.

Finançament: Aval de l'Ajuntament de Lleida, per tal de garantir l'operació de refinançament del deute, realitzat al març del 2020, tal i com es descriu a la nota 7.PASSIUS FINANCERS.

- SOCIETATS DEL GRUP I ASSOCIADES. L'EMU de Lleida, SL no posseeix accions ni participacions de cap altra societat.

- RISCOS MONETARIS. Durant l'exercici 2021, la societat va ampliar en 189.358,72€ la provisió per riscos monetaris, dotada ja en exercicis anteriors per tal de cobrir el deute superior a 6 mesos dels lloguers impagats.

- PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL: L'EMU de Lleida, SL de conformitat amb els articles 96 i 110 del RD 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de Desenvolupament de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, va realitzar l'auditoria de protecció de dades de caràcter personal durant l'any 2017 per analitzar la situació. Actualment, la societat està finalitzant la fase d'implementació a través d'una empresa externa.

- HONORARIS AUDITORS. Els honoraris meritats per l'auditoria de comptes de l'exercici 2021 són de 5.110,00€. L'import de l'any 2020 va ser de 5.110,00 €, no havent realitzat cap altre treball per l'empresa. No s'han facturat honoraris a l'EMU de Lleida SL per cap empresa del mateix grup que l'Auditor, ni tampoc altres empreses a les que l'Auditor estigui vinculat per propietat comú, gestió o control.

- RÈGIM TRIBUTARI. La important disminució en el volum de vendes d'existències en solars urbanitzats a l'any 2011 va suposar un canvi respecte als exercicis anteriors, deixant l'EMU de Lleida, SL de ser considerada Gran Empresa. A l'exercici 2011 es van produir canvis en la periodicitat de les obligacions fiscals, mantenint aquest nou règim des de l'exercici 2012 i fins l'any actual.

D'altra banda, a causa de la davallada en els últims anys de les vendes de solars, encara que la tendència és a recuperar-se poc a poc i la reducció de les Prestacions de Serveis a l'Ajuntament en obres, especialment del Pla de Barris, l'apartat d'ingressos per lloguers, abans activitat complementària, ha passat a ser l'activitat principal sobre el total d'ingressos.

	2021	2020
Total d'ingressos per Vendes	102.109,31 €	892.500,00 €
Total d'ingressos per Arrendaments	753.620,56 €	686.905,03 €
Total d'ingressos per Prestació de Serveis	46.967,81 €	22.321,30 €

Aquesta situació, va fer que a partir de l'exercici 2014, les activitats de l'empresa es considerin i comptabilitzin, pel que fa al tema de l'Impost sobre el Valor Afegit, com Activitats Diferenciades. A l'exercici 2021 van ser aplicats els següents percentatges:

- Solars - Urbanitzacions - Treballs Encarregats - Prestació de Serveis, coeficient 67,65%, 100% IVA deduïble.
- Gestió Lloguers (Municipals, de l'EMU, OLH i Xarxa de Mediació) i Edificis propietat de l'EMU (Immobilitzats, a existències i Expropiats), coeficient 32,35%, 36% IVA Deduïble.
- Despeses Generals, L'IVA es dedueix en funció dels coeficients aplicats de la proporció anterior.

Aquests percentatges són els provisionals per l'any 2022.

L'EMU de Lleida, SL continua donada d'alta a Hisenda com Arrendador, estant exonerada de practicar retencions als arrendataris.

- **INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL.** L'empresa no realitza cap activitat que afecti al medi ambient.

- **INFORMACIÓ SEGMENTADA.** L'import net de la xifra de negocis pertany íntegrament a activitats desenvolupades a Lleida.

12. INGRESSOS I DESPESES

Els ingressos i despeses s'imputen en funció del criteri de meritament, malgrat que, seguint el criteri de prudència, si la Societat tingués més riscos de pèrdues previsibles al tancament de l'exercici, aquestes es comptabilitzarien tan aviat fossin conegudes.

- **Import net de la xifra de negocis:**

Vendes

	2021	2020
Venda Parcel·la 1 - SUR 13	0,00 €	892.500,00 €
Venda 5 parcel·les SUCS	102.109,31 €	0,00 €
TOTAL	102.109,31 €	892.500,00 €

Amb la publicació de la nova normativa comptable de reconeixement d'ingressos, descrita en la resolució del Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes de data 10 de febrer de 2021, on es descriu que la societat només es pot reconèixer l'ingrés de la venda quan l'empresa transfereix el control del béns, al exercici 2021, la societat només té registrat la venda de les finques descrites en el detall adjunt. Les adjudicacions de vendes de solar que s'ha realitzat durant aquest exercici, la finca 405 i la 408 de l'avinguda Ciutat Jardí, núm.77 i núm. 93, respectivament, no estan incloses en l'import de la xifra de negocis. Únicament estan comptabilitzats els imports rebuts en concepte de reserva, corresponent a un 20% del preu d'adjudicació, al epígraf d'altres passius financers.

Prestació de Serveis

- * Treballs realitzats per a l'Ajuntament de Lleida

Per un import total de 46.967,81 € a l'exercici 2021 i 22.321,30€ durant l'exercici 2020 .

	2021	2020
Pla de Barris C. Històric	0,00 €	0,00 €
Pla de Barris Magdalena Noguera	30.376,37 €	2.209,25 €
Treballs Encarregats per l'Ajuntament de Lleida	0,00 €	3.351,51 €
Rehabilitació Pisos Propietat Municipal	0,00 €	0,00 €
Gestió de lloguers habitatges de propietat municipal	16.591,44 €	16.760,54 €
TOTAL	46.967,81 €	22.321,30 €

D'acord amb l'article 32 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic (LSCP) i els Estatuts Socials de la societat, tal com s'aprecia en el següent quadre, es constata que més del 80% de l'activitat de la Societat es duu a terme en l'exercici dels encàrrecs i atribucions realitzats pels ens poders

adjudicadors que la controlen, en concret, l'activitat corresponent a la gestió de la política local d'habitatge.

La societat ha realitzat el càlcul del indicador d'activitat, tenint en compte les despeses:

Concepte	2021	2020	2019
ACTIVITAT:			
- Despeses relacionades amb la gestió política d'habitatge local	-2.416.505,16 €	-2.963.188,19 €	-3.899.428,20 €
- Altres despeses	-40.470,02 €	-50.951,06 €	-72.011,50 €
TOTAL DESPESES	-2.456.975,18 €	-3.014.139,25 €	-3.971.439,70 €
% de l'activitat mitjà propi	98%	98%	98%

- **Altres ingressos explotació:**

Ingressos per arrendaments

	2021	2020
Ingressos per arrendaments de lloguers pisos socials, baixos comercials i solars.	753.620,56 €	686.905,03 €

Cal destacar que l'EMU de Lleida SL continua adaptant als arrendaments, per tal de pal·liar els efectes produïts per la crisi i la pandèmia de la COVID-sars19, diferents mesures entre les que cal destacar:

- Reducció de la quota de lloguer a famílies i persones amb ingressos mínims de subsistència.
- Exoneració de quotes de lloguer per aquelles famílies amb reducció d'ingressos
- Adaptació de les rendes a les activitats professionals que justifiquen la reducció de la seva activitat pels efectes de la crisi sanitària.
- Traspàs d'habitatges a la Mesa d'Emergència.

Altres Ingressos

Exercici 2021

- Altres Ingressos Financers: 5,41€.

- Interessos a Favor en comptes corrents i dipòsits pignorats: 0,00€.
- Diferències a favor cobrament llogaters: 5,41€.

- Ingressos excepcionals: 3.793,43€ corresponents a:

- Recuperació de fiances depositades pels llogaters, la quantitat de 80,52€.
- Recuperació de deute antic de llogaters, per import de 3.712,91€.

Exercici 2020

- Altres Ingressos Financers: 30,13€.

- Interessos a Favor en comptes corrents i dipòsits pignorats: 24,11€.
- Diferències a favor cobrament llogaters: 6,02€.

- Ingressos excepcionals: 48,96€ corresponents a:

- Recuperació de fiances depositades pels llogaters, la quantitat de 48,96€.

Subvencions al capital

L'anàlisi del moviment del contingut de les subvencions de capital, indicant el saldo inicial i final així com els augments i disminucions es desglossa en el quadre següent:

Transferències de subvencions de capital	2021	2020
Saldo a l'inici de l'exercici	411.525,14 €	434.609,30 €
(+) Rebudes durant l'exercici	0,00 €	0,00 €
(+) Conversió de deutes a llarg termini en subvencions	0,00 €	0,00 €
(-) Subvencions traspassades al resultat de l'exercici	-20.120,07 €	-23.084,16 €
(-) Imports retornats	0,00 €	0,00 €
(+/-) Altres moviments (Impost de Societats)	0,00 €	0,00 €
Saldo al final de l'exercici	391.405,07 €	411.525,14 €

Totes les subvencions concedides en exercicis anteriors, per a la rehabilitació i construcció d'edificis dels immobles immobilitzats i en lloguer per un import d'1.225.936,46€ (Generalitat – Construccions / Rehabilitacions) i 120.202,42€ (Ajuntament/Joves) han estat cobrades i s'han aplicat seguint el mateix criteri utilitzat per l'amortització de l'immobilitzat, com ingressos de l'exercici 2021 la quantitat de 20.120,07€, a l'exercici 2020 van ser de 23.084,16€, euros.

Seguint el mateix criteri, s'han amortitzat els béns immobles utilitzant el mateix coeficient, tal com s'ha explicat en l'apartat 4l).SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS.

Cal recordar que les subvencions de capital que té la societat són de caràcter no reintegrable, per tant, es registren com a ingressos directament imputats al patrimoni net per l'import concedit, deduït l'efecte impositiu, que en el cas

específic de l'EMU de Lleida, SL no es té en compte per ser irrellevant, imputant-se a resultats en la mateixa proporció que l'amortització dels actius finançats, en part, per aquestes subvencions.

Als exercicis 2021 i 2020 no s'ha cobrat cap nova subvenció al capital.

Subvencions d'explotació

Exercici 2021

Durant l'exercici 2021 s'han rebut un import total de 4.005.442,85€ en concepte de subvencions a l'explotació essent el seu detall el següent:

- Generalitat de Catalunya, Gestió i Trameses de l'Oficina Local d'Habitatge per un import total de 355.442,85€,
- Ajuntament de Lleida per cobrir necessitats de tresoreria, mitjançant transferències corrents per un import total de 3.650.000,00€.

Exercici 2020

Durant l'exercici 2020 s'han rebut un import total de 3.817.893,11€ en concepte de subvencions a l'explotació essent el seu detall el següent:

- Generalitat de Catalunya, Gestió i Trameses de l'Oficina Local d'Habitatge per un import total de 237.294,59€,
- Ajuntament de Lleida per cobrir necessitats de tresoreria, mitjançant transferències corrents per un import total de 3.500.000,00€.
- Ajuntament de Lleida per cobrir la despesa de reparcelació relacionada amb uns terrenys cedits anteriorment de la seva propietat, per import de 79.932,38€.

- **Despeses:**

Exercici 2021

Aprovisionaments

- Compra d'habitatges, rehabilitacions, construcció i equipaments per un import total de 197.089,37€ corresponent a:

- Compra de 3 habitatges per destinar-los a lloguers social: 29.596,43€.

- Rehabilitació, construcció i equipaments d'edificis i pisos propietat de l'EMU de Lleida SL, 105.336,45€.
 - Rehabilitació pisos de titularitat municipal, 62.156,49€.
- Treballs Realitzats per altres empreses per un import total de 89.412,30€ corresponents a:
- Treballs realitzats en solars (solar Hípica): 89.412,30€.

Altres despeses d'explotació

- Arrendaments de 2 pisos destinats a "Housing First", 5.220,98€.
 - Reparacions i Manteniment edificis propietat de l'EMU: 258.782,69€.
 - Reparacions Edificis de propietat Municipal: 19.066,45€.
 - Manteniment Solars i Urbanitzacions: 8.910,00€.
 - Reparacions i Manteniment Equips i Programes informàtics: 3.183,47€.
- Serveis Professionals per un import total de 58.927,66€ corresponents a:
- Gestories, assessors, notaries, registre, informes, estudis i auditories: 34.515,34€.
 - Serveis professionals gestió pisos d'habitatges: 17.852,96€.
 - Professionals adscrits a la Oficina Local d'Habitatge: 4.040,58€.
 - Serveis Professionals Treballs Pla de Barris: 2.518,78€.
- Assegurances per un total de 38.525,33€.
- Serveis bancaris i similars per un import total de 7.098,49€, corresponent a comissions varies del comptes bancaris.
- Publicitat, Subscripcions i Concursos Públics, per un import total de 1.364,42€.
- Subministres per un total de 347.708,59€ corresponents a:
- Subministraments d'habitatges en lloguer propietat de l'EMU: 137.394,92€ i municipals per import: 30.552,46€.
 - Subministraments Oficines de l'EMU i Oficina Local Habitatge: 23.627,96€.
 - Subministraments, adequació i reforma pisos cedits de L'Agència de l'Habitatge de Catalunya: 61.236,98€
 - Subministraments, adequació i equipament habitatges destinats al servei de la campanya de temporers: 63.529,00€.
 - Despeses relacionades amb convenis de cessió d'habitatges: 31.367,27€.
- Altres Serveis i Subministres per un import total de 30.145,77€ corresponents a:

- Papereria, material informàtic, material higiènic, neteja, missatgeria, correus, etc. de l'EMU i O.L.H.: 26.772,85€.
- Col·legis Professionals: 3.372,92€.

- Altres Tributs per un import total de 235.726,54€ corresponents a:

- Impost Béns Immobles: 194.479,07€.
- Transmissions - A.J.D. : 1.799,08€.
- Altres Tributs, escombraries, circulació, : 12.972,15€.
- Plusvàlues: 0,00€
- I.A.E.: 11.481,96€
- Llicències Obres/contribució especials obres:14.994,28€.

Cal destacar que, de la totalitat de despeses esmentades, s'ha activat, com a més valor de l'actiu, la quantitat de 236.516,62€ en els següents epígrafs:

- Edificis i pisos d'habitatges Immobilitzats: 236.516,62€.
- Solars-Existències: 0,00€.

Despeses de personal

Per un muntant total de 806.712,00€ corresponent a:

- Sous i salaris: 634.846,36€.
- Indemnitzacions: 2.904,86€.
- Seguretat Social d'empresa: 169.123,39€.
- Altres despeses socials per un import total de -162,61€, corresponents a despeses de cursos, formació i la seva corresponent bonificació.

Despeses Financeres

Per un import total de 274.634,03€ corresponent a:

- Interessos Crèdits Hipotecaris a llarg termini:-12.870,17€ (inclou subsidi d'interessos).
- Interessos Crèdits a llarg termini: 206.223,06€
- Interessos Crèdit Participatiu Ajuntament de Lleida: 78.639,96€.
- Interessos d'utilització Pòlissa Caixabank (abans Bankia): 2.641,18€.

Amortitzacions

- De l'immobilitzat Intangible la quantitat de 3.333,41€ corresponents a l'amortització de programes informàtics.
- De l'immobilitzat material, 334.482,13€, corresponents als edificis d'habitatges immobilitzats, mobiliari, instal·lacions i equips per a procés d'informació.

Exercici 2020

Aprovisionaments

- Compra d'habitatges, rehabilitacions, construcció i equipaments per un import total de 155.139,42€ corresponent a:

- Compra de 5 habitatges per destinar-los a lloguers social: 103.239,41€.
- Rehabilitació, construcció i equipaments d'edificis i pisos propietat de l'EMU de Lleida SL, 18.842,69€.
- Rehabilitació pisos de titularitat municipal, 33.057,32€.

- Treballs Realitzats per altres empreses per un import total de 107.911,15€ corresponents a:

- Treballs realitzats en solars: 79.942,38€.
- Obres i Millores Plans de Barris: 27.968,77€.

Altres despeses d'explotació

- Arrendaments de quatre pisos destinats a "Housing First", 5.205,30€.
- Reparacions i Manteniment edificis propietat de l'EMU: 186.799,47€.
- Reparacions Edificis de propietat Municipal: 17.243,61€.
- Manteniment Solars i Urbanitzacions: 9.098,43€.
- Reparacions i Manteniment Equips i Programes informàtics: 2.990,87€.
- Serveis Professionals per un import total de 86.046,09€ corresponents a:

- Gestories, assessors, notaries, registre, informes, estudis i auditories: 66.961,22€.
- Serveis professionals gestió pisos d'habitatges: 3.259,07€.
- Professionals adscrits a la Oficina Local d'Habitatge: 5.437,29€.
- Serveis Professionals Treballs Pla de Barris: 10.388,51€.

- Assegurances per un total de 36.225,58€.

- Serveis bancaris i similars per un import total de 57.463,64€, dels quals 53.088,53€, corresponen a la comissió de cancel·lació dels préstecs refinançats.

- Publicitat, Subscripcions i Concursos Públics, per un import total de 1.453,38€.

- Subministres per un total de 242.259,89€ corresponents a:

- Subministraments d'habitatges en lloguer propietat de l'EMU: 119.959,27 i municipals per import: 27.149,30€.

- Subministraments Oficines de l'EMU i Oficina Local Habitatge: 26.688,38€.
- Subministraments, adequació i reforma pisos cedits de L'Agència de l'Habitatge de Catalunya: 68.462,94€.

- Altres Serveis i Subministres per un import total de 29.050,78€ corresponents a:

- Papereria, material informàtic, material higiènic, neteja, missatgeria, correus, etc. de l'EMU i O.L.H.: 26.925,51€.
- Col·legis Professionals: 2.125,27€.

- Altres Tributs per un import total de 286.192,00€ corresponents a:

- Impost Béns Immobles: 194.146,43€.
- Transmissions - A.J.D. : 16.627,51€.
- Altres Tributs, escombraries : 12.397,07€.
- Plusvàlues: 51.539,03€
- I.A.E.: 11.481,96€.

Cal destacar que, de la totalitat de despeses esmentades, s'ha activat, com a més valor de l'actiu, la quantitat de 217.210,37€ en els següents epígrafs:

- Edificis i pisos d'habitatges Immobilitzats: 137.267,99€.
- Solars-Existències: 79.942,38€.

Despeses de personal

Per un muntant total de 768.691,79€ corresponent a:

- Sous i salaris: 586.239,45€.
- Indemnitzacions: 368,39€.
- Seguretat Social d'empresa: 179.347,00€.
- Altres despeses socials per un import total de 2.736,95€, corresponents a despeses, cursos, formació, jornades, dietes i desplaçaments del personal.

Despeses Financeres

Per un import total de 693.733,69€ corresponent a:

- Interessos Crèdits Hipotecaris a llarg termini: 1.275,33€.
- Interessos Crèdits a llarg termini (fins abril): 415.706,62€
- Interessos Crèdit a llarg termini Nou préstec (a partir maig): 186.514,52€.
- Interessos Crèdit Participatiu Ajuntament de Lleida: 86.350,21€.
- Interessos d'utilització Pòlissa Bankia: 3.887,01€.

Amortitzacions

- De l'immobilitzat Intangible la quantitat de 3.365,19€ corresponents a l'amortització de programes informàtics.
- De l'immobilitzat material, 975.884,67€, corresponents als edificis d'habitatges immobilitzats, mobiliari, instal·lacions i equips per a procés d'informació.

13. ESDEVENIMENTS POSTERIORS AL TANCAMENT


La direcció de la societat no té coneixement de l'existència de fets rellevants posteriors al tancament que poguessin variar i afectar als comptes anuals tancats a 31 de desembre de 2021.

Lleida, 17 de març de 2022

FORMULACIÓ DE COMPTES

Els presents Comptes Anuals han estat formulats pel Consell d'administració i estan extenses en seixanta-tres pàgines, numerades de la u a la seixanta-tres (1 a 63) ambdues incloses, signant en aquesta darrera fulla tots els Consellers i el Secretari del Consell d'Administració.


Jaume Rutllant Casas
President



Joan Queralt Colom
Conseller



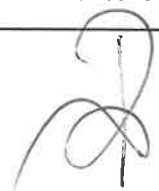
Robert Cabases Piqué
Conseller



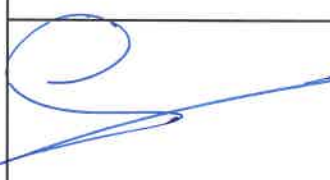
Sergi Talamonte Sánchez
Conseller



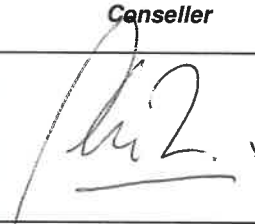
Jordi Antoni Ferraz
Costafreda
Conseller




Santiago Solsona Figols
Conseller



Jaume Joan Moll Garcia
Conseller



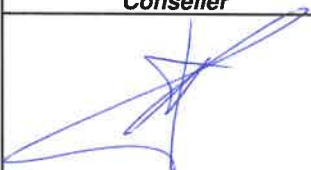
Ma. Angeles Ribes Duarte
Conseller



Jaume Sellés Santiveri
Conseller



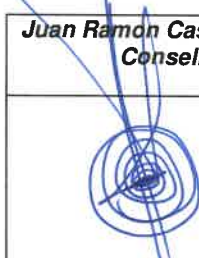
Josep Maria Serveto
Figueras
Conseller




Sergio Hedo AntoniJuan
Conseller



Juan Ramon Castro Huguet
Conseller



Antoni Garcia Jiménez
Secretari *



*DILIGÈNCIA per a fer constar que el Consell d'Administració de l'EMU de Lleida SL, reunit en data 17 de març de 2022, va acordar formular aquests comptes anuals abreujats a 31 de desembre de 2021.

