



**CORTÉS Y ASOCIADOS
AUDITORES SL**

APARCAMIENTOS DESPÍ, SAU

**Comptes Anuals de l'exercici tancat a
31 de desembre de 2025**

N.º PROTOCOLO 3032/26

FECHA 5 de maig de 2026



CORTÉS Y ASOCIADOS AUDITORES SL

MALLORCA, 235, 2º, 2ª - 08008 BARCELONA
TELÉFONO 93 218 29 19* - FAX 93 218 26 66
E-MAIL: auditoria@cortesaudit.com

INFORME D'AUDITORIA DE COMPTES ANUALS EMÈS PER UN AUDITOR INDEPENDENT

Al soci únic de **APARCAMIENTOS DESPÍ, SA Sociedad unipersonal.**

Opinió

Hem auditat els comptes anuals de **APARCAMIENTOS DESPÍ, SA Sociedad unipersonal**, que comprenen el balanç a 31 de desembre de 2025, el compte de pèrdues i guanys, l' estat de canvis en el patrimoni net i la memòria corresponent a l'exercici finalitzat en aquesta data.

Segons la nostra opinió, els comptes anuals adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de **APARCAMIENTOS DESPÍ, SA Sociedad unipersonal**, a 31 de desembre de 2025, així com dels seus resultats corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació (que s'identifica a la nota 2 de la memòria adjunta) i, en particular, amb els principis i criteris comptables que hi estiguin continguts.

Fonament de l'opinió

Hem dut a terme la nostra auditoria de conformitat amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya. Les nostres responsabilitats d'acord amb aquestes normes es descriuen més endavant en la secció *Responsabilitats de l'auditor en relació amb l'auditoria dels comptes anuals* del nostre informe.

Som independents de l'entitat de conformitat amb els requeriments d'ètica, inclosos els d'independència, que són aplicables a la nostra auditoria dels comptes anuals a Espanya segons allò que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes. En aquest sentit, no hem prestat serveis diferents als de l'auditoria de comptes ni hi han concorregut situacions o circumstàncies que, d'acord amb allò que estableix l'esmentada normativa reguladora, hagin afectat la necessària independència de manera que s'hagi vist compromesa.

Considerem que l'evidència d'auditoria que hem obtingut proporciona una base suficient i adequada per a la nostra opinió.





Aspectes més rellevants de l'auditoria

Els aspectes més rellevants de l'auditoria són aquells que, segons el nostre judici professional, han estat considerats com a 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.

■ Valoració de les inversions immobiliàries i de les existències

L'actiu de la societat correspon principalment a les inversions immobiliàries i a les existències d'edificis i aparcaments construïts, amb uns imports al tancament de l'exercici auditat de 20.721.625,65 euros i 4.393.894,99 euros respectivament. Es tracta per tant d'un aspecte rellevant de l'auditoria en quant a la importància quantitativa en els estats financers i per la seva adequada valoració.

Hem realitzat procediments d'auditoria per a verificar l'adequada valoració en llibres dels esmentats actius immobiliaris, particularment per a identificar l'existència d'algun deteriorament, analitzant i comprenent detalladament:

- Hem tingut coneixement de les polítiques comptables que aplica la societat.
- L'amortització anual de les inversions immobiliàries, observant que s'ha calculat d'acord amb el mètode lineal al llarg de la seva vida útil estimada.
- L'anàlisi de la revisió de la valoració d'aquests actius al tancament de l'exercici 2025 que ha realitzat la societat, Informe de la estimació del valor en ús, verificant la raonabilitat de les estimacions de la Direcció per a la valoració actual d'aquests immobles i la conformitat als criteris de valoració aplicats segons la seva finalitat d'unitats generadores d'efectiu, ja sigui per l'obtenció d'ingressos per arrendaments operatius com l'obtenció per vendes.
- Les vendes i formalitzacions de contractes d'arrendament realitzats durant l'exercici, dels que hem verificat una mostra, i s'ha comprovat l'adequat control sobre els béns, sobre el reconeixement i el registre comptable dels ingressos obtinguts, així com que la realització es superior als valors en llibres.

Del conjunt de les proves dutes a terme no s'han identificat incorreccions materials.





Altres informació: informe de gestió

L'altra informació comprèn exclusivament l'informe de gestió de l'exercici 2025, la formulació dels quals és responsabilitat del Consell d' Administració de la societat i no forma part integrant dels comptes anuals.

La nostra opinió d'auditoria sobre els comptes anuals no cobreix l'informe de gestió. La nostra responsabilitat sobre l'informe de gestió, de conformitat amb el que exigeix la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes, consisteix a avaluar i informar sobre la concordança de l'informe de gestió amb els comptes anuals, a partir del coneixement de l'entitat obtingut en la realització de l'auditoria dels comptes esmentats i sense incloure informació diferent de l' obtinguda com a evidència durant la mateixa. Així mateix, la nostra responsabilitat consisteix a avaluar i informar de si el contingut i presentació de l'informe de gestió són conformes a la normativa que resulta d'aplicació. Si, basant-nos en el treball que hem realitzat, vam concloure que hi ha incorreccions materials, estem obligats a informar-ne.

Sobre la base del treball realitzat, segons el descrit en el paràgraf anterior, la informació que conté l'informe de gestió concorda amb la dels comptes anuals de l'exercici 2025 i el seu contingut i presentació són conformes a la normativa que resulta d'aplicació.

Responsabilitats 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 del **APARCAMIENTOS DESPÍ, SA Sociedad unipersonal**, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat a Espanya, i del control intern que considerin necessari per a permetre la preparació de comptes anuals lliures d'incorrecció material, deguda a frau o error.

En la preparació dels comptes anuals, el Consell d'Administració és responsable de la valoració de la capacitat de l'entitat per continuar com a entitat en funcionament, revelant, segons correspongui, les qüestions relacionades amb l'entitat en funcionament i utilitzant el principi comptable d'entitat en funcionament excepte si el Consell d'Administració té la intenció de liquidar l'entitat o de cessar les seves operacions, o si no existeix cap altra alternativa realista.

Responsabilitats 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, a causa de 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 de l'activitat d'auditoria vigent a Espanya sempre detecti una incorrecció material quan existeixi. Les incorreccions poden tenir lloc per frau o error i es consideren materials si, individualment o de forma agregada, es pot preveure raonablement que influeixen 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.
- Avaluem si les polítiques comptables que s'apliquen són adequades i la raonabilitat de les estimacions comptables i la corresponent informació revelada pel Consell d'Administració.
- Concloem sobre si és adequada la utilització, per part del Consell d'Administració, del principi comptable d'entitat 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 l'entitat per continuar com a entitat 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 de auditoria obtinguda fins a la data de nostre informe d'auditoria. No obstant això, fets o condicions futurs poden ser la causa que l'entitat deixi de ser una entitat 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 aconseguixen expressar la imatge fidel.





Ens comuniquem amb el Consell d'Administració de l'entitat en relació amb, entre altres qüestions, l'abast i el moment de realització de l'auditoria planificada i les troballes significatives de l'auditoria, així com qualsevol deficiència significativa del control intern que identifiquem en el transcurs de l'auditoria.

Entre els riscos significatius que han estat objecte de comunicació al Consell d'Administració de l'entitat, determinem els que han estat de la major significativitat en l'auditoria dels comptes anuals del període actual i que són, en conseqüència, els riscos considerats més significatius.

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

Barcelona, 5 de maig de 2026.

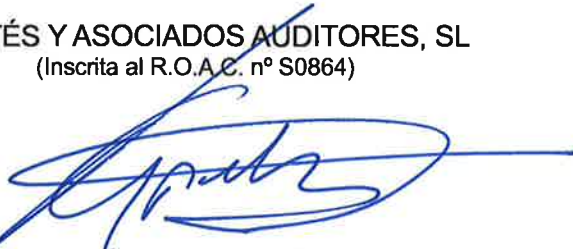
Col·legi de Censors Jurats
de Comptes de Catalunya
= EL C0L-L3G1

CORTÉS Y ASOCIADOS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 20/26/05773
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

CORTÉS Y ASOCIADOS AUDITORES, SL
(Inscrita al R.O.A.C. nº S0864)



Signat: David Cepeda Álvarez
(Inscrit al R.O.A.C. nº 22.440)

**CEPEDA
ALVAREZ
DAVID -
43440375E**

Firmado
digitalmente por
CEPEDA ALVAREZ
DAVID -
43440375E
Fecha: 2026.05.05
13:25:28 +02'00'



APARCAMIENTOS DESPÍ, S.A.
Comptes Anuals Abreujats
corresponents a l'exercici acabat el
31 de desembre de 2025

La Sra. Maria Carmen Arrabal Sastre, com a Secretaria del Consell d'Administració de la Societat APARCAMIENTOS DESPÍ, S.A, amb CIF núm. A-59.126268

CERTIFICA:

Que els Comptes anuals adjunts de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2025 han estat formulats en la forma abreujada, estesos en paper comú i numerats en el següent ordre:

- Balanç de Situació	Pàg. 6-7
- Compte de Pèrdues i Guanyos	Pàg. 8
- Estat de canvis en el patrimoni net	Pàg. 9
- Memòria	Pàg. 10-41
- Informe de Gestió	Pàg. 42-50

Que aquests comptes anuals han estat formulats pel Consell d'Administració el dia 31 de març de 2026 i el Consell d'Administració els subscriu a continuació d'aquesta diligència.

I perquè consti a tots els efectes legalment procedents expedixo la present certificació a Sant Joan Despí 31 de març de 2.026

MARIA BELÉN GARCÍA CRIADO
Presidenta del Consell d'Administració

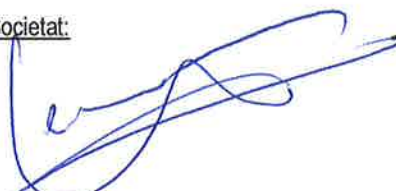
MARIA CARMEN ARRABAL SASTRE
Secretaria del Consell d'Administració



Subscripció dels Comptes anuals pel Consell d'Administració de la Societat:



MARIA BELEN GARCIA CRIADO
Presidenta del Consell d'Administració



JULIO JIMÉNEZ CASTILLO
Conseller del Consell d'Administració



FUENSANTA FERNANDEZ GARCIA
Conseller del Consell d'Administració



JUAN GARCÍA SÁNCHEZ
Conseller del Consell d'Administració



JOSEP BRACONS OLIAH
Conseller del Consell d'Administració



FRANCISCO ROLDÁN BURGOS
Conseller del Consell d'Administració



MARIA TERESA CASTELNOU GUILERA
Conseller del Consell d'Administració



APARCAMIENTOS DESPÍ, S.A.

Índex dels Comptes Anuals Abreujats

I.-	BALANÇ DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2025	6
II.-	COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS A 31 DE DESEMBRE DE 2025.....	8
III.-	ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET A 31 DE DESEMBRE DE 2025.....	9
IV.-	MEMÒRIA	
NOTA 1.	NATURESA I ACTIVITATS PRINCIPALS	10
NOTA 2.	BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS	11
2.1	Imatge fidel	11
2.2	Principis comptables no obligatoris aplicats	11
2.3	Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa	11
2.4	Comparació de la informació	11
2.5	Elements recollits en diverses partides	11
2.6	Canvis en criteris comptables	11
2.7	Correcció d'errors	11
NOTA 3.	APLICACIÓ DEL RESULTAT	12
NOTA 4.	NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ	12
4.1	Immobilitzat intangible	12
4.2	Immobilitzat material	13
4.3	Inversions immobiliàries i existències	13
4.4	Pèrdues per deteriorament de valor dels actius no financers	14
4.5	Arrendaments i operacions similars	14
4.6	Actius financers	15
4.7	Passius Financers	17
4.8	Impost sobre Societats	17
4.9	Ingressos i despeses	18
4.10	Provisions	18
4.11	Subvencions, donacions i llegats	19
4.12	Transaccions entre parts vinculades	19
NOTA 5.	IMMOBILITZAT MATERIAL	19
NOTA 6.	INVERSIONS IMMOBILIÀRIES	21
NOTA 7.	IMMOBILITZAT INTANGIBLE	25
7.1	Cessions d'ús dels terrenys	26
7.2	Passius registrats	29
NOTA 8.	ACTIUS FINANCERS	29
NOTA 9.	PASSIUS FINANCERS	31
NOTA 10.	FONS PROPIS	33



NOTA 11. EXISTÈNCIES.....	34
NOTA 12. SITUACIÓ FISCAL.....	34
NOTA 13. INGRESSOS I DESPESES	35
NOTA 14. PROVISIONS	37
NOTA 15. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS.....	37
NOTA 16. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES	38
NOTA 17. ALTRA INFORMACIÓ	39
NOTA 18. PAGAMENT A PROVEÏDORS EN OPERACIONS COMERCIALS.....	40
NOTA 19. FETS POSTERIORS	40
VI.- INFORME DE GESTIÓ	42-50



BALANÇ DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2025 I A 31 DE DESEMBRE 2024

ACTIU	Notes de la memòria	31.12.2025	31.12.2024
A) ACTIU NO CORRENT			
I) <u>Immobilitzat intangible</u>	(7)	501.101,66	534.006,61
II) <u>Immobilitzat material</u>	(5)	63.570,11	86.750,77
III) <u>Inversions immobiliàries</u>	(6)	20.721.625,65	21.382.350,97
IV) <u>Inversions financeres a llarg termini</u>	(8)	83.555,58	86.367,30
V) <u>Actius per impost diferit</u>		0,00	0,00
<u>TOTAL ACTIU NO CORRENT</u>		21.369.853,00	22.089.475,65
B) ACTIU CORRENT			
II) <u>Existències</u>	(11)	4.393.894,99	4.638.627,58
III) <u>Deutors comercials i altres comptes a cobrar</u>	(8)	283.650,13	116.532,34
1 Clients per vendes i prestació de serveis		278.595,86	108.368,07
3 Deutors variis	(8)(12)	5.054,27	8.164,27
V) <u>Inversions financeres a curt termini</u>	(8)	1.198,45	1.198,45
VII) <u>Efectiu i altres actius líquids equivalents</u>	(8)	584.481,28	447.864,08
<u>TOTAL ACTIU CORRENT</u>		5.263.224,85	5.204.222,45
TOTAL ACTIU	€	26.633.077,85	27.293.698,10



Les notes de la memòria adjuntes formen part integrant d'aquest balanç de situació

BALANÇ DE SITUACIÓ A 31 DE DESEMBRE DE 2025 I A 31 DE DESEMBRE 2024

PASSIU	Notes de la memòria	31.12.2025	31.12.2024
A) PATRIMONI NET			
A-I) Fons propis	(10)	11.240.940,65	10.970.166,09
I) Capital		6.413.649,50	6.413.649,50
1 Capital escriturat		6.413.649,50	6.413.649,50
III) Reserves		4.556.516,59	4.444.566,53
VII) Resultat de l'exercici		270.774,56	111.950,06
A-3) Subvencions, donacions i legats rebuts	(15)	997.017,91	1.029.615,53
TOTAL PATRIMONI NET		12.237.958,56	11.999.781,62
B) PASIU NO CORRENT			
I) Provisions a llarg termini		0,00	0,00
II) Deutes a llarg termini	(9)	8.897.976,09	9.759.106,66
1 Deutes amb entitats de crèdit		8.804.430,25	9.666.330,91
3 Altres deutes a llarg termini		93.545,84	92.775,75
III) Deutes amb empreses del grup i associades a llarg termini	(9)(16)	0,00	0,00
IV) Passius per impost diferit		584.463,86	599.197,04
V) Periodificacions a llarg termini	(7.2)	3.256.901,17	3.413.805,41
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		12.739.341,12	13.772.109,11
C) PASIU CORRENT			
II) Provisions a curt termini	(14)	42.358,99	42.358,99
III) Deutes a curt termini	(9)	890.571,93	819.604,10
1 Deutes amb entitats de crèdit		800.544,29	707.990,53
3 Altres deutes a curt termini		90.027,64	111.613,57
IV) Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	(9)(16)	0,00	0,00
V) Creditors comercials i altres comptes a pagar	(9)	722.847,25	659.844,28
1 Proveïdors		412.333,28	410.327,68
2 Altres Creditors		310.513,97	249.516,60
TOTAL PASIU CORRENT		1.655.778,17	1.521.807,37
TOTAL PASSIU	€	26.633.077,85	27.293.698,10



Les notes de la memòria adjuntes formen part integrant d'aquest balanç de situació

COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS DE L'EXERCICI FINALITZAT A 31 DE DESEMBRE DE 2025 I A 31 DE DESEMBRE 2024

	Notes de la memòria	2025	2024
1. Import net de la xifra de negocis	(13)	1.153.417,03	1.377.910,07
2. Variació d'existències		-244.732,59	-413.947,47
3. Treballs realitzats per l'empresa per al seu actiu	(13)	0,00	0,00
4. Aprovisionaments	(13)	0,00	0,00
5. Altres ingressos d'explotació	(13)	1.848.451,73	1.647.403,24
6. Despeses de personal		-698.699,65	-697.570,40
7. Altres despeses d'explotació		-685.601,56	-666.332,29
8. Amortització de l'immobilitzat		-704.145,72	-701.613,43
9. Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	(13)	51.038,15	52.538,15
11. Resultat per alienacions i altres	(6)	-12.665,21	0,00
13. Altres resultats		3.115,41	7.136,40
I) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ (1+2+3+4+5+6+7+8+9)		710.177,59	605.524,27
12. Ingressos financers		229,56	795,74
13. Despeses financeres		-412.877,70	-484.696,34
II) RESULTAT FINANCER		-412.648,14	-483.900,60
III) RESULTAT ABANS IMPOSTOS (I+II)		297.529,45	121.623,67
17. Impostos sobre beneficis		-26.754,89	-9.673,61
IV) RESULTAT DE L'EXERCICI (III+17)		270.774,56	111.950,06



Les notes de la memòria adjuntes formen part integrant d'aquest estat de pèrdues i guanys

ESTAT DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET DE L'EXERCICI FINALITZAT A 31 DE DESEMBRE DE 2025 A 31 DE DESEMBRE 2024

A) ESTAT D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUES

	Notes de la memòria	31.12.2025	31.12.2024
A. Resultat del compte de pèrdues i guanys		270.774,56	111.950,06
<u>Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net</u>		0,00	0,00
I. Per Valoració d'actius i passius		0,00	0,00
II. Per cobertures de fluxos d'efectiu		0,00	0,00
III. Subvencions, donacions i llegats rebuts		0,00	50.000,00
IV. Per guanys i pèrdues actuàries i altres ajustaments		0,00	0,00
V. Efecte impositiu		0,00	0,00
B. Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net (I+II+III+IV+V)		0,00	50.000,00
<u>Transferències al compte de pèrdues i guanys</u>			
VI. Per valoració d'instruments financers		0,00	0,00
VII. Per cobertures de fluxos d'efectiu		0,00	0,00
VIII. Subvencions, donacions i llegats	(15)	-43.463,49	-41.031,98
IX. Efecte impositiu	(15)	10.865,87	9.990,87
C. Transferències al compte de pèrdues i guanys (VI+VII+VIII+IX)		-32.597,62	18.958,89
TOTAL D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS (A+B+C)		238.176,94	130.908,95

B) ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI

ESTAT TOTAL DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET	Capital escriturat	Reserves	Resultats d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats rebuts	TOTAL
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2024	3.638.420,50	4.270.495,60	0,00	174.070,93	1.010.656,64	9.093.643,67
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00		0,00	111.950,06	18.958,89	130.908,95
III. Altres variacions del patrimoni net	2.775.229,00	174.070,93		-174.070,93	0,00	2.775.229,00
E. SALDO, FINAL ANY 2024	6.413.649,50	4.444.566,53		111.950,06	1.029.615,53	11.999.781,62
I. Ajustaments per canvis de criteri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustaments per errors			0,00	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AJUSTAT, INICI DE L'ANY 2025	6.413.649,50	4.444.566,53	0,00	111.950,06	1.029.615,53	11.999.781,62
I. Total ingressos i despeses reconeguts	0,00		0,00	270.774,56	-32.597,62	238.176,94
III. Altres variacions del patrimoni net		111.950,06				0,00
E. SALDO, FINAL ANY 2024	6.413.649,50	4.556.516,59		382.724,62	997.017,91	12.237.958,56



Les notes de la memòria adjuntes formen part integrant d'aquest estat de canvis en el patrimoni ne

APARCAMIENTOS DESPI, S.A.U

Memòria dels comptes anuals abreujats corresponents a l'exercici acabat el 31 de desembre de 2025
(Expressat en €)

NOTA 1. NATURALESA I ACTIVITATS PRINCIPALS

APARCAMIENTOS DESPI, S.A.U Societat municipal va ser constituïda el 25 de juliol de 1989, mitjançant escriptura autoritzada davant del notari de Sant Joan Despí, D. Luis Sampietro Villacampa. Es troba inscrita al Registre Mercantil de Barcelona en el volum 11.192, llibre 10.040, secció 2ª, foli 67, fulla 128.972, inscripció 1ª. El seu NIF és A-59126268.

La Societat té el seu domicili social i fiscal a Sant Joan Despí, Camí del Mig, número 9, si bé du a terme la seva activitat administrativa i comercial a l'Avinguda de Barcelona, números 83-85, del mateix municipi.

Constitueix l'objecte social de la Societat la realització de les facultats següents:

A) Activitats econòmiques i prestació de serveis públics:

1. La promoció de la construcció de locals i edificis i condicionament d'espais destinats a l'estacionament de tots tipus de vehicles, així com la seva explotació i administració directa o indirecta.
2. L'adquisició de finques, construcció d'edificis i la seva explotació directa o indirecta amb la seva mateixa finalitat.
3. L'administració de béns immobles de titularitat municipal que l'Ajuntament encomani, inclòs el control i vigilància dels mateixos i la prestació del servei de viver d'empreses.
4. La promoció, construcció i condicionament d'espais públics i privats destinats a l'estacionament de tota mena de vehicles, així com l'explotació i administració directa o indirecta d'aquests espais i control i vigilància de l'estacionament a la via pública.
5. L'assumpció de la realització d'activitats i serveis especialitzats que l'ajuntament de Sant Joan Despí li encomani

B) Encomandes de gestió:

La societat tindrà la condició de mitjà propi instrumental i servei tècnic de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, als efectes previstos als articles 4.1.n) i 24.6 del Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, el que determinarà la impossibilitat de la societat de participar en licitacions públiques convocades per l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

En tal condició, la Societat estarà obligada a realitzar, amb caràcter exclusiu, els treballs que l'Ajuntament de Sant Joan Despí l'encomani en les matèries que a continuació s'expressen:

1. La realització de tot tipus d'actuacions tècniques, obres, treballs i serveis en l'àmbit de la promoció i comercialització immobiliària i en tots aquells supòsits no inclosos dins de les funcions pròpies ja definides als apartats A) d'aquest article.
2. La prestació de serveis públics que no impliquin exercici d'autoritat i que siguin de la competència de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en el seu cas, relacionats amb l'objecte social definit en aquest article.
3. La realització de tasques o activitats complementàries o accessòries a les anteriorment esmentades.

C) Adjudicació directa de contractes:

La Societat podrà rebre de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, adjudicacions directes dels contractes patrimonials següents:



1. Contractes patrimonials relacionats amb la construcció i implantació d'aparcaments.
2. Contractes patrimonials relacionats amb béns integrats al Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge amb destí a la construcció d'habitatges destinats a polítiques socials.

L'euro és la moneda en què es presenten els comptes anuals.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓ DELS COMPTES ANUALS

2.1 Imatge fidel

Els Comptes Anuals adjunts han estat obtinguts dels registres comptables de la Societat, i es presenten d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a la Societat i, en particular, amb els principis i criteris comptables establerts al Pla General de Comptabilitat, aprovat mitjançant Reial Decret 1514/2007, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat i les modificacions al mateix introduïdes pel Reial Decret 1/2021 de 12 de gener, com també en l'altra legislació mercantil vigent, de manera que mostrin la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de la Societat.

L'exercici anual, al que fan referència els comptes anuals, correspon al període comprès entre l'1 de gener i el 31 de desembre de cada exercici.

D'acord a la legislació mercantil vigent, la Societat està autoritzada a formular els comptes anuals en la forma abreujada i està exempta de ser sotmesa a auditoria obligatòria dels seus comptes anuals.

Això no obstant, d'acord amb la Junta General d'Accionistes (Ple de l'Ajuntament de Sant Joan Despí), els comptes anuals de l'exercici actual han estat sotmeses a auditoria voluntària.

2.2 Principis comptables no obligatoris aplicats

Amb l'objecte que els comptes mostrin la imatge fidel, no ha estat necessari aplicar principis comptables no obligatoris.

2.3 Aspectes crítics de la valoració i estimació de la incertesa

A la data de tancament de l'exercici no existeixen incerteses ni riscos importants que puguin suposar canvis significatius al valor dels actius o passius de la Societat a l'exercici següent.

2.4 Comparació de la informació

Les xifres de les presents comptes anuals corresponents a l'exercici finalitzat el 31 de desembre de 2024 són totalment comparables amb les de l'exercici anterior, no essent necessari realitzar l'adaptació de les xifres de l'exercici precedent.

2.5 Elements recollits en diverses partides

A la nota 9 es detallen els elements recollits en diverses partides.

2.6 Canvis en criteris comptables

Durant l'exercici el qual corresponent les presents comptes anuals no s'han produït canvis en els criteris comptables respecte als aplicats en l'exercici anterior.

2.7 Correcció d'errors

Durant l'exercici a què fan referència els presents comptes anuals no ha estat necessari corregir cap error procedent d'exercicis anteriors ni del mateix exercici.



NOTA 3. APLICACIÓ DEL RESULTAT

La proposta de distribució del resultat de l'exercici 2025 i 2024 formulada per l'òrgan d'Administració de la Societat és la següent:

Base de repartiment	2.025	2.024
Saldo del compte de pèrdues i guanys	270.774,56	111.950,06
Total Base repartiment = Total Aplicació	270.774,56	111.950,06

Aplicació	2.025	2.024
A reserva legal	27.077,46	11.950,00
A reserva voluntària	243.697,10	100.000,06
Total Aplicació = Total Base de repartiment	270.774,56	111.950,06

La Societat no presenta restriccions per la distribució de dividends, amb la limitació establerta a l'article 274 del Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital", aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol. Durant l'exercici social, la Societat no ha efectuat distribucions a compte de dividends.

NOTA 4. NORMES DE REGISTRE I VALORACIÓ

Els Comptes Anuals han estat formulats d'acord amb els principis comptables i normes de registre i valoració i classificació assenyalades al Pla General de Comptabilitat vigent.

Els principis comptables i les normes de registre i valoració més significatius aplicats a la presentació dels comptes anuals són els que es descriuen a continuació:

4.1 Immobilitzat intangible

1. Concessions administratives: cessions d'ús dels terrenys

Les cessions d'ús de terrenys de l'Ajuntament de Sant Joan Despí a la Societat es registren, en aquesta partida, pels valors reflectits a les Actes del Ple, valors que no han significat, fins a l'exercici 2005 inclòs, cap compensació econòmica per part de la Societat cap a l'Ajuntament. Des de 2006 les cessions han estat remunerades.

Les concessions rebudes fins a 31 de desembre de 2005, per les quals l'Ajuntament de Sant Joan Despí cedeix l'ús de terrenys a la Societat per la construcció de pàrquings tenen un període de vigència entre 90 i 99 anys, acollint-se a la legislació estatal. No obstant, la legislació local contempla un període màxim de 50 anys, si bé la Societat considera que es produirà una renovació tàcita de la concessió transcorreguts els esmentats 50 anys i fins arribar els 90 anys i 99 anys, establerts als corresponents Plens de l'Ajuntament els continguts dels quals han estat recollits a les Actes dels esmentats Plens.

Les concessions a partir de l'exercici 2006 tenen períodes de vigència inferiors.

Les cessions d'ús recollides en aquest apartat del balanç s'amortitzen, pel mètode lineal, en un període de 50 anys.

Els terrenys cedits per l'Ajuntament de Sant Joan Despí a la Societat són de titularitat pública municipal, els quals es regeixen pel Decret 336/1998, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals i per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques. Els béns, relacionats a la nota 7, són de caràcter demanial, atès que tots ells estan afectes al servei públic, concessions administratives de places d'aparcament i arrendament d'habitatges.

Els terrenys si tenen la condició de domini públic afectes al servei públic i gaudeixen de propietats jurídiques exorbitants, segons les normatives indicades, essent les seves característiques la seva inembargabilitat,



inalienabilitat i imprescriptibilitat, en tant tenen la condició de bé públic demanial i estigui afectat al servei públic com és el cas.

Conseqüentment, no es considera necessari l'avaluació dels valors dels terrenys per tal de determinar l'eventual deteriorament de seu valor, donat que són adequats atès que es tracta de cessions administratives adscrites a finalitats d'interès públic i es considera que el seu valor és el d'ús

2. Aplicacions informàtiques

Les llicències per programes informàtics adquirides a tercers es capitalitzen sobre la base dels costos en què s'ha incorregut per adquirir-les i preparar-les per usar el programa específic. Aquests costos s'amortitzen durant les seves vides útils, estimades en 5 anys i s'aplica el mètode lineal.

Les despeses relacionades amb el manteniment de programes informàtics es reconeixen com a despesa quan s'hi incorre. Els costos directament relacionats amb la producció de programes informàtics únics i identificables controlats per la Societat i que sigui probable que hagin de generar beneficis econòmics superiors als costos de més d'un any, es reconeixen com a actius intangibles. Els costos directes inclouen les despeses del personal que desenvolupa els programes informàtics i un percentatge adequat de despeses generals.

4.2 Immobilitzat material

Els elements d'immobilitzat material es reconeixen pel seu preu d'adquisició o cost de producció menys l'amortització acumulada i l'import acumulat de les pèrdues reconegudes.

L'import dels treballs realitzats per la Societat pel seu propi immobilitzat material es calcula sumant al preu d'adquisició de les matèries consumibles, els costos directes o indirectes imputables a aquests béns.

Els costos d'ampliació, modernització o millora dels béns d'immobilitzat s'incorporen a l'actiu com a major valor del bé exclusivament quan suposen un augment de la seva capacitat, productivitat o allargament de la seva vida útil, i sempre que sigui possible conèixer o estimar el valor comptable dels elements que resulten donats de baixa de l'inventari per haver estat substituïts.

Els costos de reparacions importants s'activen i s'amortitzen durant la vida útil estimada d'aquests, mentre que les despeses de manteniment recurrents es carreguen contra el compte de pèrdues i guanys durant l'exercici en què s'hi incorre.

L'amortització de l'immobilitzat material, amb excepció dels terrenys, que no s'amortitzen, es calcula sistemàticament pel mètode lineal en funció de la seva vida útil estimada, atenent a la depreciació efectivament soferta pel seu funcionament, ús i gaudi.

Els coeficients aplicats durant l'exercici han estat els següents:

Element	%
Mobiliari	10%
Equips per a processos d'informació	25%
Maquinària	12%
Altres immobilitzat material i instal·lacions tècniques	10%



4.3 Inversions immobiliàries i existències

Les inversions immobiliàries comprenen promocions d'habitatges i pàrquings en propietat destinades a l'obtenció de rendes per lloguer a llarg termini i no estan ocupades per la Societat.

Els elements inclosos en aquest epígraf es presenten valorats pel seu cost d'adquisició menys la seva corresponent amortització acumulada i les pèrdues per deteriorament.

Les construccions recollides com a inversions immobiliàries han estat dutes a terme sobre les cessions d'ús realitzades per l'Ajuntament (veure norma de valoració "cessió d'ús"): es valoren, d'acord amb el criteri previst a la norma 4 de valoració del Pla General de Comptabilitat, incloent totes les despeses incorregudes fins a la seva posada en funcionament, i revertiran a l'Ajuntament al final del període de cessió.

Per al càlcul de l'amortització s'utilitza el mètode lineal, en funció de la vida útil estimada. El coeficient aplicat durant l'exercici ha estat del 2%. (vida útil 50 anys)

Les instal·lacions que s'han fet sobre aquests actius, elèctriques, de vigilància, contra incendis, etc, s'amortitzen a 10 anys (10%)

Les existències es valoren a preu d'adquisició o de cost de producció, segons el grau d'acabament de l'obra, diferenciant les promocions en curs de les promocions finalitzades. En les promocions en curs s'incorpora, com a més cost, la càrrega financera suportada.

Quan el valor net realitzable és inferior al preu d'adquisició o cost de producció, es reflecteix mitjançant l'oportuna correcció valorativa amb càrrec al compte de resultats de l'exercici.

El valor net realitzable és el preu de venda estimat en el curs normal del negoci, menys els costos estimats necessaris per a realitzar-los, així com en el cas de les promocions en curs, els costos estimats necessaris per a completar la seva producció.

Si les circumstàncies que causen la correcció de valor deixen d'existir, l'import de la correcció és objecte de reversió i es reconeix com ingrés al compte de pèrdues i guanys.

Les inversions immobiliàries i les existències han estat avaluades concluint que no existeixen indicis que puguin estar deteriorades, donat que la majoria de les inversions immobiliàries es troben llogades i que les existències a la venda es troben llogades o disponibles per al lloguer fins a la seva venda. Per tant, tant les inversions immobiliàries com les existències són generadores de fluxos d'efectius, i s'estima que el valor comptable és inferior al seu import recuperable, entès aquest com el més gran import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el seu valor en ús, per la qual cosa no s'ha considerat necessari, al tancament del present exercici i l'anterior, cap deteriorament del valor de les inversions immobiliàries i de les existències.

4.4 Pèrdues per deteriorament de valor dels actius no financers.

Els actius subjectes a amortització es sotmeten a proves de pèrdues per deteriorament sempre que algun succés o canvi en les circumstàncies indiquin que el valor comptable podria no ser recuperable. Es reconeix una pèrdua per deteriorament per l'excés del valor comptable de l'actiu sobre el seu import recuperable, entès aquest com el valor raonable de l'actiu menys els costos de venda o el valor en ús, el més gran dels dos. A efectes d'avaluar les pèrdues per deteriorament del valor, els actius s'agrupen al nivell més baix per al que hi hagi fluxos d'efectius identificables per unitats generadores d'efectiu. Els actius no financers, diferents dels fons de comerç, que haguessin sofert una pèrdua per deteriorament es sotmeten a revisions a cada data de balanç per si s'haguessin produït reversions de la pèrdua.

4.5 Arrendaments i operacions similars

Quan la Societat és arrendatari

Les despeses de l'arrendament, quan la Societat actua com a arrendatari, s'imputen linealment al compte de resultats durant la vigència del contracte, amb independència de la forma estipulada en aquest contracte pel pagament d'aquests. En el cas que en el contracte s'haguessin establert incentius al mateix per part de l'arrendador consistents en pagaments a realitzar per aquest que haurien de correspondre a l'arrendatari, els ingressos procedents d'aquests s'imputen a resultat com una reducció en els costos d'aquest contracte d'una forma lineal, igual que les despeses d'arrendament.



Quan la Societat és arrendador

Els arrendaments en els quals la Societat transfereix els riscos i beneficis derivats de la propietat del bé arrendat es classifiquen com a arrendaments financers. La Societat reconeix una partida deutora pel valor actual dels pagaments per arrendament descomptats al tipus d'interès implícit del contracte. La diferència entre l'import brut a cobrar i el valor actual d'aquest import correspon als interessos no reportats. Els interessos s'imputen al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en què es reporten d'acord al tipus d'interès efectiu.

Els arrendaments en els quals l'arrendador conserva una part important dels riscos i beneficis derivats de la titularitat es classifiquen com a arrendaments operatius.

Els actius que la Societat ha arrendat mitjançant arrendament operatiu, l'actiu s'inclou en el balanç d'acord amb la seva naturalesa. Els ingressos derivats de l'arrendament es reconeixen de forma lineal durant el termini de l'arrendament.

4.6 Actius financers

1. Actius financers a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys.

Un actiu financer s'ha d'incloure en aquesta categoria llevat que sigui procedent classificar-lo en alguna de les categories restants. Els actius financers mantinguts per negociar s'han d'incloure obligatòriament en aquesta categoria. El concepte de negociació d'instruments financers generalment reflecteix compres i vendes actives i freqüents amb l'objectiu de generar un guany per les fluctuacions a curt termini en el preu o en el marge d'intermediació.

Per als instruments de patrimoni que no es mantinguin per negociar, ni s'hagin de valorar al cost, l'empresa pot efectuar l'elecció irrevocable en el moment del seu reconeixement inicial de presentar els canvis posteriors en el valor raonable directament en el patrimoni net.

Valoració inicial.

Els actius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació lliurada. Els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles s'han de reconèixer en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici

Valoració posterior.

Després del reconeixement inicial l'empresa ha de valorar els actius financers compresos en aquesta categoria a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys.

2. Actius financers a cost amortitzat.

Un actiu financer s'ha d'incloure en aquesta categoria, fins i tot quan estigui admès a negociació en un mercat organitzat, si l'empresa manté la inversió amb l'objectiu de percebre els fluxos d'efectiu derivats de l'execució del contracte, i les condicions contractuals de l'actiu financer donen lloc, en dates especificades, a fluxos d'efectiu que són únicament cobraments de principal i interessos sobre l'import del principal pendent.

Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els crèdits per operacions comercials i els crèdits per operacions no comercials:

- a) Crèdits per operacions comercials: són els actius financers que s'originen en la venda de béns i la prestació de serveis per operacions de tràfic de l'empresa amb cobrament ajornat.
- b) Crèdits per operacions no comercials: són els actius financers que, no sent instruments de patrimoni ni derivats, no tenen origen comercial i els cobraments dels quals són de quantia determinada o determinable, que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit concedits per l'empresa.

Valoració inicial.

Els actius financers classificats en aquesta categoria s'han de valorar inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la



contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. No obstant això, els crèdits per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tinguin un tipus d'interès contractual explícit, així com els crèdits al personal, els dividends a cobrar i els desemborsaments exigits sobre instruments de patrimoni, l'import dels quals s'espera rebre en el curt termini, es poden valorar pel seu valor nominal quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

Valoració posterior.

Els actius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys, aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu. No obstant això, els crèdits amb venciment no superior a un any que, d'acord amb el que disposa l'apartat anterior, es valorin inicialment pel seu valor nominal, s'han de continuar valorant per aquest import, llevat que s'hagin deteriorat

3. Actius financers a valor raonable amb canvis en el patrimoni net.

Un actiu financer s'ha d'incloure en aquesta categoria quan les condicions contractuals de l'actiu financer donin lloc, en dates especificades, a fluxos d'efectiu que són únicament cobraments de principal i interessos sobre l'import del principal pendent, i no es mantingui per negociar.

Valoració inicial.

Els actius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació lliurada, més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles. Ha de formar part de la valoració inicial l'import dels drets preferents de subscripció i similars que, si s'escau, s'hagin adquirit.

Valoració posterior.

Els actius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar pel seu valor raonable, sense deduir els costos de transacció en què es pugui incórrer en la seva alienació. Els canvis que es produeixin en el valor raonable s'han de registrar directament en el patrimoni net, fins que l'actiu financer sigui baixa del balanç o es deteriori, moment en què l'import així reconegut s'ha d'imputar al compte de pèrdues i guanys.

4. Actius financers a cost.

En tot cas, s'inclouen en aquesta categoria de valoració:

- a) Les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades, tal com aquestes queden definides en la norma 13a d'elaboració dels comptes anuals.
- b) Les inversions restants en instruments de patrimoni el valor raonable dels quals no es pugui determinar per referència a un preu cotitzat en un mercat actiu per a un instrument idèntic, o no es pugui estimar amb fiabilitat, i els derivats que tinguin com a subjacent aquestes inversions.
- c) Els actius financers híbrids el valor raonable dels quals no es pugui estimar de manera fiable, llevat que es compleixin els requisits per comptabilitzar-los a cost amortitzat.
- d) Les aportacions efectuades com a conseqüència d'un contracte de comptes en participació i similars.
- e) Els préstecs participatius els interessos dels quals tinguin caràcter contingent, perquè es pacti un tipus d'interès fix o variable condicionat al compliment d'una fita en l'empresa prestatària (per exemple, l'obtenció de beneficis) o perquè es calculin exclusivament per referència a l'evolució de l'activitat de l'empresa esmentada.
- f) Qualsevol altre actiu financer que inicialment sigui procedent classificar en la cartera de valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys quan no sigui possible obtenir una estimació fiable del seu valor raonable.

Valoració inicial.

Les inversions incloses en aquesta categoria s'han de valorar inicialment al cost, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació lliurada més els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.



Valoració posterior.

Els instruments de patrimoni inclosos en aquesta categoria s'han de valorar pel seu cost, menys, si s'escau, l'import acumulat de les correccions valoratives per deteriorament.

4.7 Passius Financers

Els passius financers, als efectes de la seva valoració, s'han de classificar en alguna de les categories següents:

1. Passius financers a cost amortitzat.

L'empresa ha de classificar tots els passius financers en aquesta categoria excepte quan s'hagin de valorar a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys.

Amb caràcter general, s'inclouen en aquesta categoria els dèbits per operacions comercials i els dèbits per operacions no comercials:

- a) Dèbits per operacions comercials: són els passius financers que s'originen en la compra de béns i serveis per operacions de tràfic de l'empresa amb pagament ajornat.
- b) Dèbits per operacions no comercials: són els passius financers que com que no són instruments derivats no tenen origen comercial, sinó que procedeixen d'operacions de préstec o crèdit rebuts per l'empresa

Valoració inicial.

Els passius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

Valoració posterior.

Els passius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'han de comptabilitzar en el compte de pèrdues i guanys aplicant el mètode del tipus d'interès efectiu.

2. Passius financers a valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys.

En aquesta categoria s'han d'incloure els passius financers que compleixin alguna de les condicions següents:

- a) Són passius que es mantenen per negociar
- b) Des del moment del reconeixement inicial, l'entitat l'ha designat per comptabilitzar-lo al valor raonable amb canvis en el compte de pèrdues i guanys. Aquesta designació, que és irrevocable, només es pot fer si resulta en una informació més rellevant

Valoració inicial i posterior.

Els passius financers inclosos en aquesta categoria s'han de valorar inicialment pel seu valor raonable, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació rebuda. Els costos de transacció que els siguin directament atribuïbles s'han de reconèixer en el compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

La societat classifica els deutes amb el s criteri següent:

- Curt termini: venciment fins a dotze mesos. –
- Llarg termini: venciment superior a dotze mesos

4.8 Impost sobre Societats

La despesa (ingrés) per impost sobre beneficis és l'import que, per aquest concepte, es produeix en l'exercici i que comprèn tant la despesa (ingrés) per impost corrent com per impost diferit.



Tant la despesa (ingrés) per impost corrent com diferit es registren en el compte de pèrdues i guanys. No obstant això, es reconeix en el patrimoni net l'efecte impositiu relacionat amb partides que es registren directament en el patrimoni net.

Els actius i passius per impost corrent es valoraran per les quantitats que s'espera pagar o recuperar de les autoritats fiscals, d'acord amb la normativa vigent o aprovada i pendent de publicació en la data de tancament de l'exercici.

Els impostos diferits es calculen, d'acord amb el mètode del passiu, sobre les diferències temporàries que sorgeixen entre les bases fiscals dels actius i passius i els seus valors en llibres. L'impost diferit es determina aplicant la normativa i els tipus impositius aprovats o a punt d'aprovar-se en la data del balanç i que s'espera aplicar quan el corresponent actiu per impost diferit es realitzi o el passiu per impost diferit es liquidi.

4.9 Ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'han imputat seguint el principi de meritació, i es comptabilitzen, quan es meriten uns i es produeixen les altres.

La Societat reconeix els ingressos per l'exercici ordinari de la seva activitat quan es produeix la transferència del control dels béns o serveis compromesos amb els clients. En aquest moment, l'empresa valorarà l'ingrés per l'import que reflecteix la contraprestació a la qual s'espera tenir dret a canvi dels béns o serveis esmentats.

El control d'un bé o servei (un actiu) fa referència a la capacitat per decidir plenament sobre l'ús d'aquest element patrimonial i obtenir substancialment tots els seus beneficis restants. El control inclou la capacitat d'impedir que altres entitats decideixin sobre l'ús de l'actiu i obtinguin els seus beneficis.

Per a cada obligació que s'ha de complir (lliurament de béns o prestació de serveis) que s'hagi identificat, la societat determina al començament del contracte si el compromís assumit s'ha de complir al llarg del temps o en un moment determinat.

Els ingressos derivats dels compromisos (amb caràcter general, de prestacions de serveis) que es compleixen al llarg del temps es reconeixeran en funció del grau d'avançament o progrés cap al compliment complet de les obligacions contractuals sempre que la societat tingui a disposició d'informació fiable per a realitzar la mediació del grau d'avançament.

La societat revisa i, si s'escau, modifica les estimacions dels ingressos a reconèixer, a mesura que compleix amb el compromís adquirit.

Quan, en una data determinada, la societat no sigui capaç de mesurar raonablement el grau de compliment de l'obligació, encara que esperi recuperar els costos incorreguts per satisfer el compromís esmentat, només es reconeix l'ingrés i la contraprestació corresponent en un import equivalent als costos incorreguts fins a aquella data.

Els ingressos ordinaris procedents de la venda de béns i de la prestació de serveis es valora per l'import monetari o, si s'escau, pel valor raonable de la contrapartida, rebuda o que s'espera rebre, derivada d'aquesta, que, llevat que hi hagi alguna evidència en contra, ha de ser el preu acordat per als actius que s'han de transferir al client, deduït: l'import de qualsevol descompte, rebaixa en el preu o altres partides similars que la societat concedeixi, així com els interessos incorporats al nominal dels crèdits.

No obstant això, es poden incloure els interessos incorporats als crèdits comercials amb venciment no superior a un any que no tinguin un tipus d'interès contractual, quan l'efecte de no actualitzar els fluxos d'efectiu no sigui significatiu.

No formen part dels ingressos els impostos que graven les operacions de lliurament de béns i prestació de serveis que la societat repercuteix a tercers com l'impost sobre el valor afegit, així com les quantitats rebudes a compte de tercers.

4.10 Provisions

L'empresa reconeix com provisions els passius que resulten determinats per una disposició legal, contractual o per una obligació implícita o tàcita. Les provisions es valoraran en la data de tancament de l'exercici, pel valor actual de la millor estimació possible de l'import necessari per cancel·lar o transferir a un tercer l'obligació.



4.11 Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions que tinguin caràcter de reintegrables es registren com a passius fins a complir les condicions per a considerar-se no reintegrables, mentre que les subvencions no reintegrables es registren com a ingressos directament imputats al patrimoni net i es reconeixen com a ingressos sobre una base sistemàtica i racional de manera correlacionada amb les despeses derivades de la subvenció.

A aquests efectes, una subvenció es considera no reintegrable quan existeix un acord individualitzat de concessió de la subvenció, s'han complert totes les condicions establertes per a la seva concessió i no existeixen dubtes raonables que es cobrarà.

Les subvencions de caràcter monetari es valoren pel valor raonable de l'import concedit, i les subvencions no monetàries, pel valor raonable del bé rebut, referits ambdós valors al moment del seu reconeixement.

Les subvencions no reintegrables relacionades amb l'adquisició d'immobilitzat intangible, material i inversions immobiliàries s'imputen com a ingressos de l'exercici en proporció a l'amortització dels corresponents actius o, si escau, quan se'n produeixi l'alienació, correcció valorativa per deterioració o baixa en balanç. Per la seva banda, les subvencions no reintegrables relacionades amb despeses específiques es reconeixen en el compte de pèrdues i guanys en el mateix exercici que es reporten les corresponents despeses i les concedides per compensar dèficit d'explotació en l'exercici en què es concedeixen, llevat quan es destinen a compensar dèficit d'explotació d'exercicis futurs, en aquest cas s'imputen en aquests exercicis

4.12 Transaccions entre parts vinculades

Amb caràcter general, les operacions entre empreses del grup (a través de l'Ajuntament de Sant Joan Despí) es comptabilitzen en el moment inicial pel seu valor raonable. Si escau, si el preu acordat difereix del seu valor raonable, la diferència es registra atenent a la realitat econòmica de l'operació. La valoració posterior es realitza conforme amb el previst en les corresponents normes.

NOTA 5. IMMOBILITZAT MATERIAL

El detall d'aquest capítol, com també del moviment experimentat durant l'exercici 2025, referent a béns afectes directament a l'explotació és el següent:

Cost

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Maquinaria	2.793,00	0,00	0,00	0,00	2.793,00
Mobiliari	26.567,12	0,00	0,00	0,00	26.567,12
Equips processos d'informació	22.859,72	0,00	0,00	0,00	22.859,72
Altres immobilitzat material	154.692,22	0,00	0,00	0,00	154.692,22
Instal·lacions tècniques	55.274,30	0,00	0,00	0,00	55.274,30
Total cost	262.186,35	0,00	0,00	0,00	262.186,35

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Amtz de maquinaria	2.334,18	335,16	0,00	0,00	2.669,34
Amtz de mobiliari	25.707,01	348,85	0,00	0,00	26.055,86
Amtz de equips processos d'informació	17.915,88	1.500,00	0,00	0,00	19.415,88
Amtz d'altres immobilitzat material	128.297,31	15.469,22	0,00	0,00	143.766,53
Amtz instal·lacions tècniques	1.181,20	5.527,43	0,00	0,00	6.708,63
Total amortització	175.435,58	23.180,66	0,00	0,00	198.616,24

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2025	Saldo a 31/12/202
Maquinaria	458,82	123,66
Mobiliari	860,11	511,26
Equips processos d'informació	4.943,84	3.443,83
Altres immobilitzat material	26.394,91	10.925,69
Instal·lacions tècniques	54.093,10	48.565,67
Total valor net comptable	86.750,78	63.570,12

El detall d'aquest capítol, com també del moviment experimentat durant l'exercici 2024, referent a béns afectes directament a l'explotació és el següent:

Cost:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Maquinaria	2.793,00	0,00	0,00	0,00	2.793,00
Mobiliari	26.567,12	0,00	0,00	0,00	26.567,12
Equips processos d'informació	16.859,72	6.000,00	0,00	0,00	22.859,72
Altres immobilitzat material	154.692,22	0,00	0,00	0,00	154.692,22
Instal·lacions tècniques	0,00	55.274,30	0,00	0,00	55.274,30
Total	200.912,05	61.274,30	0,00	0,00	262.186,35

Amortització

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Amortització de maquinaria	1.999,02	335,16	0,00	0,00	2.334,18
Amortització de mobiliari	25.358,16	348,85	0,00	0,00	25.707,01
Amortització de equips processos d'informació	16.859,72	1.056,16	0,00	0,00	17.915,88
Amortització d'altres immobilitzat material	112.828,09	15.469,22	0,00	0,00	128.297,31
Amortització instal·lacions tècniques	0,00	1.181,20	0,00	0,00	1.181,20
Total amortització	157.044,99	18.390,59	0,00	0,00	175.435,58

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2024	Saldo a 31/12/2024
Maquinaria	793,98	458,82
Mobiliari	1.208,96	860,11
Equips processos d'informació	0,00	4.943,84
Altres immobilitzat material	41.864,13	26.394,91
Instal·lacions tècniques	0,00	54.093,10
Total valor net comptable	43.867,07	86.750,78

El detall d'elements totalment amortitzats és el següent:

Element	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Mobiliari	23.078,72	23.078,72
Equips processos d'informació	16.859,72	16.859,72
Total cost	39.938,44	39.938,44



NOTA 6. INVERSIONS IMMOBILIÀRIES

Les inversions immobiliàries comprenen promocions de habitatges i pàrquings en propietat que es mantenen per a l'obtenció de rendes a llarg termini i no estan ocupades per la Societat. El detall del moviment produït en aquest exercici i l'anterior es mostra a continuació:

Cost. 2025

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Construccions	32.526.206,13		0,00	0,00	32.526.206,13
Total cost	32.526.206,13		0,00	0,00	32.526.206,13

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Amtz de construccions	11.143.855,16	660.725,32	0,00	0,00	11.804.580,48
Total amortització	11.143.855,16	660.725,32	0,00	0,00	11.804.580,48

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2025	Saldo a 31/12/2025
Construccions	21.382.350,97	20.721.625,65
Total valor net comptable	21.382.350,97	20.721.625,65

Cost: 2024

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Construccions	32.496.304,72	29.901,41	0,00	0,00	32.526.206,13
Total cost	32.496.304,72	29.901,41	0,00	0,00	32.526.206,13

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Amtz de construccions	10.484.912,65	658.942,51	0,00	0,00	11.143.855,16
Total amortització	10.484.912,65	658.942,51	0,00	0,00	11.143.855,16

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2024	Saldo a 31/12/2024
Construccions	22.011.392,07	21.382.350,97
Total valor net comptable	22.011.392,07	21.382.350,97



Tal i com s'explica a les normes de valoració d'inversions immobiliàries, les construccions aquí incloses han estat realitzades sobre terrenys la cessió d'ús dels quals ha estat realitzada per l'Ajuntament, cessions que revertiran a l'Ajuntament al final del període de cessió (veure apartat 4.1.1 de la nota 4 i apartat 7.1 de la nota 7).

La partida "construccions" inclou els habitatges ubicats al carrer Major, 31, a la Rambla Jujol, 1-3 , a l'Avinguda Generalitat, 20, i a l'Avinguda Generalitat 2A, així com els aparcaments ubicats a l'Avinguda Barcelona, 67 i a l'Avinguda Barcelona, 81 de Sant Joan Despí Aquests béns es troben afectes a garanties hipotecaries. Els habitatges del carrer Major, 31 i els aparcaments de l'Avinguda Barcelona, 67 i de l'Avinguda Barcelona, 81 a favor de CaixaBank, l'habitatge de l'av. Generalitat, 2A a favor de Institut català de finances (ICF) i la resta a favor del BBVA pels préstecs concedits per aquestes entitats financeres per la construcció dels mateixos (Veure nota 9).

El detall dels terrenys i construccions de l'exercici 2025 és el següent:

Cost:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Pàrquing ZONA 16	1.484.546,62	0,00	0,00	0,00	1.484.546,62
Pàrquing PZA. CATALUÑA	1.380.406,57	0,00	0,00	0,00	1.380.406,57
Pàrquing PIONEER	2.356.919,59	0,00	0,00	0,00	2.356.919,59
Pàrquing PZA.MERCADO	574.136,67	0,00	0,00	0,00	574.136,67
Pàrquing AV.BARCELONA 54	1.581.812,42	0,00	0,00	0,00	1.581.812,42
Pàrquing RIUS I TAULET (FEMSA)	1.473.419,02	0,00	0,00	0,00	1.473.419,02
Pàrquing PZA.DEL CARMEN	703.165,76	0,00	0,00	0,00	703.165,76
Habitatges C/MAJOR, 31	1.170.559,17	0,00	0,00	0,00	1.170.559,17
Pàrquing RENFE	1.131.721,47	0,00	0,00	0,00	1.131.721,47
Habitatges RBLA.JUJOL, 1-3	5.646.956,25	0,00	0,00	0,00	5.646.956,25
Pàrquing IMPSOL	31.460,58	0,00	0,00	0,00	31.460,58
Pàrquing RBLA.JUJOL, 5	14.641,50	0,00	0,00	0,00	14.641,50
Habitatge AV. GENERALITAT, 20	4.658.482,50	0,00	0,00	0,00	4.658.482,50
Pàrquing AV. BARCELONA, 67	1.549.798,24	0,00	0,00	0,00	1.549.798,24
Pàrquing AV. BARCELONA 81	3.711.635,26	0,00	0,00	0,00	3.711.635,26
Habitatge Av. Generalitat, 2A	5.056.544,51	0,00	0,00	0,00	5.056.544,51
Total cost	32.526.206,13	0,00	0,00	0,00	32.526.206,13

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
A.A Parking ZONA 16	996.396,94	29.690,93	0,00	0,00	1.026.087,87
A.A Parking PZA.CATALUÑA	912.178,00	27.608,13	0,00	0,00	939.786,13
A.A Parking PIONEER	1.465.653,58	47.293,28	0,00	0,00	1.512.946,86
A.A Parking PZA. MERCADO	298.550,99	11.482,73	0,00	0,00	310.033,72
A.A Parking BCN,54	676.702,46	31.780,11	0,00	0,00	708.482,57
A.A Parking RIUS I TAULET (FEMSA)	630.254,76	29.574,06	0,00	0,00	659.828,82
A.A Parking PZA.CARMEN	300.586,71	14.178,64	0,00	0,00	314.765,35
A.A Habitatges C/ MAJOR, 31	481.912,11	23.411,18	0,00	0,00	505.323,29
A.A Parking RENFE	420.611,18	22.634,43	0,00	0,00	443.245,61
A.A Habitatges RBLA.JUJOL, 1-3	1.780.790,27	113.563,44	0,00	0,00	1.894.353,71
A.A Parking IMPSOL	10.067,36	629,21	0,00	0,00	10.696,57
A.A. Parking RBLA.JUJOL, 5	4.391,05	292,91	0,00	0,00	4.683,96
A.A. Habitatge AV. GENERALITAT, 20	1.399.123,89	98.586,83	0,00	0,00	1.497.710,72
A.A. Parking AV. BARCELONA, 67	435.959,51	32.283,44	0,00	0,00	468.242,95
A.A Parking AV. BARCELONA 81	985.145,80	76.585,09	0,00	0,00	1.061.730,89
A.A. Habitatge AV. GENERALITAT, 2A	345.530,56	101.130,9	0	0	446.661,46
Total amortització	11.143.855,17	660.725,31	0,00	0,00	11.804.580,48



Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2025	Saldo a 31/12/2025
Pàrquing ZONA 16	488.149,68	458.458,75
Pàrquing PZA. CATALUÑA	468.228,57	440.620,44
Pàrquing PIONEER	891.266,01	843.972,73
Pàrquing PZA.MERCADO	275.585,68	264.102,95
Pàrquing AV.BARCELONA 54	905.109,96	873.329,85
Pàrquing RIUS I TAULET (FEMSA)	843.164,26	813.590,20
Pàrquing PZA.DEL CARMEN	402.579,05	388.400,41
Habitatge C/MAJOR, 31	688.647,06	665.235,88
Pàrquing RENFE	711.110,29	688.475,86
Habitatge RBLA.JUJOL, 1-3	3.866.165,98	3.752.602,54
Pàrquing IMPSOL	21.393,22	20.764,01
Pàrquing RBLA.JUJOL, 5	10.250,45	9.957,54
Habitatge AV. GENERALITAT, 20	3.259.358,61	3.160.771,78
Pàrquing AV. BARCELONA, 67	1.113.838,73	1.081.555,29
Pàrquing AV. BARCELONA 81	2.726.489,46	2.649.904,37
Habitatge Av. Generalitat, 2A	4.711.013,95	4.609.883,05
Total valor net comptable	21.382.350,96	20.721.625,65

I detall dels terrenys i construccions de l'exercici 2024 és el següent

Cost:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Pàrquing ZONA 16	1.484.546,62	0,00	0,00	0,00	1.484.546,62
Pàrquing PZA. CATALUÑA	1.380.406,57	0,00	0,00	0,00	1.380.406,57
Pàrquing PIONEER	2.354.983,43	1.936,16	0,00	0,00	2.356.919,59
Pàrquing PZA.MERCADO	574.136,67	0,00	0,00	0,00	574.136,67
Pàrquing AV.BARCELONA 54	1.580.014,14	1.798,28	0,00	0,00	1.581.812,42
Pàrquing RIUS I TAULET (FEMSA)	1.472.098,02	1.321,00	0,00	0,00	1.473.419,02
Pàrquing PZA.DEL CARMEN	701.724,16	1.441,60	0,00	0,00	703.165,76
Habitatge C/MAJOR, 31	1.170.559,17	0,00	0,00	0,00	1.170.559,17
Pàrquing RENFE	1.131.721,47	0,00	0,00	0,00	1.131.721,47
Habitatge RBLA.JUJOL, 1-3	5.643.353,27	3.602,98	0,00	0,00	5.646.956,25
Pàrquing IMPSOL	31.460,58	0,00	0,00	0,00	31.460,58
Pàrquing RBLA.JUJOL, 5	14.641,50	0,00	0,00	0,00	14.641,50
Habitatge AV. GENERALITAT, 20	4.657.777,05	705,45	0,00	0,00	4.658.482,50
Pàrquing AV. BARCELONA, 67	1.538.273,19	11.525,05	0,00	0,00	1.549.798,22
Pàrquing AV. BARCELONA 81	3.704.064,37	7.570,89	0,00	0,00	3.711.635,26
Habitatge Av. Generalitat, 2A	5.056.544,51	0,00	0,00	0,00	5.056.544,51
Total cost	32.496.304,72	29.901,41	0,00	0,00	32.526.206,11



Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
A.A Pàrquing ZONA 16	966.706,01	29.690,93	0,00	0,00	996.396,94
A.A Pàrquing PZA.CATALUÑA	884.569,87	27.608,13	0,00	0,00	912.178,00
A.A Pàrquing PIONEER	1.418.517,84	47.135,74	0,00	0,00	1.465.653,58
A.A Pàrquing PZA. MERCADO	287.068,26	11.482,73	0,00	0,00	298.550,99
A.A Pàrquing BCN,54	645.014,98	31.687,48	0,00	0,00	676.702,46
A.A Pàrquing RIUS I TAULET (FEMSA)	600.742,59	29.512,17	0,00	0,00	630.254,76
A.A Pàrquing PZA.CARMEN	286.537,62	14.049,09	0,00	0,00	300.586,71
A.A Habitatges C/ MAJOR, 31	458.500,93	23.411,18	0,00	0,00	481.912,11
A.A Pàrquing RENFE	397.976,75	22.634,43	0,00	0,00	420.611,18
A.A Habitatges RBLA.JUJOL, 1-3	1.667.322,58	113.467,69	0,00	0,00	1.780.790,27
A.A Pàrquing IMPSOL	9.438,15	629,21	0,00	0,00	10.067,36
A.A. Pàrquing RBLA.JUJOL, 5	4.098,14	292,91	0,00	0,00	4.391,05
A.A. Habitatge AV. GENERALITAT, 20	1.300.576,69	98.547,20	0,00	0,00	1.399.123,89
A.A. Pàrquing AV. BARCELONA, 67	404.419,50	31.540,01	0,00	0,00	435.959,51
A.A Pàrquing AV. BARCELONA 81	909.023,08	76.122,72	0,00	0,00	985.145,80
A.A. Habitatge AV. GENERALITAT, 2A	244.399,66	101130,9	0	0	345.530,56
Total amortització	10.484.912,65	658.942,52	0,00	0,00	11.143.855,17

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2024	Saldo a 31/12/2024
Pàrquing ZONA 16	517.840,61	488.149,68
Pàrquing PZA. CATALUÑA	495.836,70	468.228,57
Pàrquing PIONEER	936.465,59	891.266,01
Pàrquing PZA.MERCADO	287.068,41	275.585,68
Pàrquing AV.BARCELONA 54	934.999,16	905.109,96
Pàrquing RIUS I TAULET (FEMSA)	871.355,43	843.164,26
Pàrquing PZA.DEL CARMEN	415.186,54	402.579,05
Habitatges C/MAJOR, 31	712.058,24	688.647,06
Pàrquing RENFE	733.744,72	711.110,29
Habitatges RBLA.JUJOL, 1-3	3.976.030,69	3.866.165,98
Pàrquing IMPSOL	22.022,43	21.393,22
Pàrquing RBLA.JUJOL, 5	10.543,36	10.250,45
Habitatge AV. GENERALITAT, 20	3.357.200,36	3.259.358,61
Pàrquing AV. BARCELONA, 67	1.133.853,69	1.113.838,71
Pàrquing AV. BARCELONA 81	2.795.041,29	2.726.489,46
Habitatge Av. Generalitat, 2A	4.812.144,85	4.711.013,95
Total valor net comptable	22.011.392,07	21.382.350,94



NOTA 7. IMMOBILITZAT INTANGIBLE

El detall i moviment de les partides incloses en l'immobilitzat intangible dels exercicis 2025 i 2024 és el següent:

2025

Cost

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Cessió d'ús terrenys	849.789,84	0,00	0,00	0,00	849.789,84
Aplicacions informàtiques	47.368,64	0,00	30.959,24	0,00	16.409,40
Total	897.158,48	0,00	30.959,24	0,00	866.199,24

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
Amtz Ac de Cessió d'ús terrenys	339.525,74	16.995,78	0,00	0,00	356.521,52
Amtz Ac de aplicacions informàtiques	23.626,13	3.243,97	18.294,04	0,00	8.576,06
Total amortització	363.151,87	20.239,75	18.294,04	0,00	365.097,58

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2025	Saldo a 31/12/2025
Cessió d'ús terrenys	510.264,10	493.268,32
Aplicacions informàtiques	23.742,51	7.833,34
Total valor net comptable	534.006,61	501.101,66

2024

Cost

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Cessió d'ús terrenys	849.789,84	0,00	0,00	0,00	849.789,84
Aplicacions informàtiques	26.168,64	21.200,00	0,00	0,00	47.368,64
Total cost	875.958,48	21.200,00	0,00	0,00	897.158,48

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
Amtz Ac de Cessió d'ús terrenys	322.529,96	16.995,78	0,00	0,00	339.525,74
Amtz Ac de aplicacions informàtiques	16.341,58	7.284,55	0,00	0,00	23.626,13
Total amortització	338.871,54	24.280,33	0,00	0,00	363.151,87

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2024	Saldo a 31/12/2024
Cessió d'ús terrenys	527.259,88	510.264,10
Aplicacions informàtiques	9.827,06	23.742,51
Total valor net comptable	537.086,94	534.006,61

Elements totalment amortitzats

Element	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Aplicacions informàtiques	886,20	16.959,24
Total Cost	886,20	16.959,24

7.1 Cessions d'ús dels terrenys

El detall de les cessions d'ús de terrenys dels exercici 2025 i 2024 és el següent:

2025

Cost:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
TERRENY PK PZA. CATALUYA	601,01	0,00	0,00	0,00	601,01
TERRENY PK ZONA 16	6.010,12	0,00	0,00	0,00	6.010,12
TERRENY PK PIONEER	10.808,33	0,00	0,00	0,00	10.808,33
TERRENY PK PÇA.MERCAT	22.614,23	0,00	0,00	0,00	22.614,23
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	4.632,48	0,00	0,00	0,00	4.632,48
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	13.590,13	0,00	0,00	0,00	13.590,13
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	6.029,22	0,00	0,00	0,00	6.029,22
TERRENY PK AV. BARCELONA 54	328.389,47	0,00	0,00	0,00	328.389,47
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	11.872,73	0,00	0,00	0,00	11.872,73
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	236.058,32	0,00	0,00	0,00	236.058,32
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	54.561,10	0,00	0,00	0,00	54.561,10
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	63.055,65	0,00	0,00	0,00	63.055,65
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	50.444,50	0,00	0,00	0,00	50.444,50
TERRENY AV. BARCELONA, 67	8.591,55	0,00	0,00	0,00	8.591,55
TERRENY AV. BARCELONA 81	32.531,00	0,00	0,00	0,00	32.531,00
Total cost	849.789,84	0,00	0,00	0,00	849.789,84

Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2025	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2025
TERRENY PK PZA. CATALUYA	396,66	12,02	0,00	0,00	408,68
TERRENY PK ZONA 16	3.966,62	120,20	0,00	0,00	4.086,82
TERRENY PK PIONEER	7.133,57	216,17	0,00	0,00	7.349,74
TERRENY PK PÇA.MERCAT	12.211,57	452,28	0,00	0,00	12.663,85
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	2.223,60	92,65	0,00	0,00	2.316,25
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	6.251,40	271,80	0,00	0,00	6.523,20
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	2.758,81	120,58	0,00	0,00	2.879,39
TERRENY PK AV. BARCELONA 54	144.491,38	6.567,79	0,00	0,00	151.059,17
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	4.413,32	237,45	0,00	0,00	4.650,77
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	98.602,79	4.721,17	0,00	0,00	103.323,96
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	19.172,59	1.091,22	0,00	0,00	20.263,81
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	20.069,13	1.261,11	0,00	0,00	21.330,24
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	6.799,64	1.008,89	0,00	0,00	7.808,53
TERRENY AV. BARCELONA, 67	2.485,69	171,83	0,00	0,00	2.657,52
TERRENY AV. BARCELONA 81	8548,97	650,62	0,00	0,00	9.199,59
Total amortització	339.525,74	16.995,78	0,00	0,00	356.521,52



Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2025	Saldo a 31/12/2025
TERRENY PK PZA. CATALUYA	204,35	192,33
TERRENY PK ZONA 16	2.043,50	1.923,30
TERRENY PK PIONEER	3.674,76	3.458,59
TERRENY PK PÇA.MERCAT	10.402,66	9.950,38
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	2.408,88	2.316,23
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	7.338,73	7.066,93
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	3.270,41	3.149,83
TERRENY PK AV. BARCELONA 54	183.898,09	177.330,30
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	7.459,41	7.221,96
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	137.455,53	132.734,36
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	35.388,51	34.297,29
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	42.986,52	41.725,41
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	43.644,86	42.635,97
TERRENY AV. BARCELONA, 67	6.105,86	5.934,03
TERRENY AV. BARCELONA 81	23.982,03	23.331,41
Total valor net comptable	510.264,10	493.268,32

2024**Cost:**

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspastos	Saldo a 31/12/2024
TERRENY PK PZA. CATALUYA	601,01	0,00	0,00	0,00	601,01
TERRENY PK ZONA 16	6.010,12	0,00	0,00	0,00	6.010,12
TERRENY PK PIONEER	10.808,33	0,00	0,00	0,00	10.808,33
TERRENY PK PÇA.MERCAT	22.614,23	0,00	0,00	0,00	22.614,23
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	4.632,48	0,00	0,00	0,00	4.632,48
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	13.590,13	0,00	0,00	0,00	13.590,13
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	6.029,22	0,00	0,00	0,00	6.029,22
TERRENY PK AV.BARCELONA 54	328.389,47	0,00	0,00	0,00	328.389,47
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	11.872,73	0,00	0,00	0,00	11.872,73
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	236.058,32	0,00	0,00	0,00	236.058,32
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	54.561,10	0,00	0,00	0,00	54.561,10
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	63.055,65	0,00	0,00	0,00	63.055,65
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	50.444,50	0,00	0,00	0,00	50.444,50
TERRENY AV. BARCELONA, 67	8.591,55	0,00	0,00	0,00	8.591,55
TERRENY AV. BARCELONA 81	32.531,00	0,00	0,00	0,00	32.531,00
Total cost	849.789,84	0,00	0,00	0,00	849.789,84



Amortització:

Element	Saldo a 01/01/2024	Altes	Baixes	Traspassos	Saldo a 31/12/2024
TERRENY PK PZA. CATALUYA	384,64	12,02	0,00	0,00	396,66
TERRENY PK ZONA 16	3.846,42	120,20	0,00	0,00	3.966,62
TERRENY PK PIONEER	6.917,40	216,17	0,00	0,00	7.133,57
TERRENY PK PÇA.MERCAT	11.759,29	452,28	0,00	0,00	12.211,57
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	2.130,95	92,65	0,00	0,00	2.223,60
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	5.979,60	271,80	0,00	0,00	6.251,40
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	2.638,23	120,58	0,00	0,00	2.758,81
TERRENY PK AV.BARCELONA 54	137.923,59	6.567,79	0,00	0,00	144.491,38
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	4.175,87	237,45	0,00	0,00	4.413,32
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	93.881,62	4.721,17	0,00	0,00	98.602,79
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	18.081,37	1.091,22	0,00	0,00	19.172,59
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	18.808,02	1.261,11	0,00	0,00	20.069,13
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	5.790,75	1.008,89	0,00	0,00	6.799,64
TERRENY AV. BARCELONA, 67	2.313,86	171,83	0,00	0,00	2.485,69
TERRENY AV. BARCELONA 81	7898,35	650,62	0,00	0,00	8.548,97
Total amortització	322.529,96	16.995,78	0,00	0,00	339.525,74

Valor net comptable:

Element	Saldo a 01/01/2024	Saldo a 31/12/2024
TERRENY PK PZA. CATALUYA	216,37	204,35
TERRENY PK ZONA 16	2.163,70	2.043,50
TERRENY PK PIONEER	3.890,93	3.674,76
TERRENY PK PÇA.MERCAT	10.854,94	10.402,66
TERRENY PK PZA.DEL CARMEN	2.501,53	2.408,88
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	7.610,53	7.338,73
TERRENY PK RIUS I TAULET (FEMSA)	3.390,99	3.270,41
TERRENY PK AV.BARCELONA 54	190.465,88	183.898,09
TERRENY PK FRANCESC MACIA 8 (RENFE)	7.696,86	7.459,41
TERRENY HABITATGE C/MAJOR, 31	142.176,70	137.455,53
TERRENY HABITATGE RBLA.JUJOL, 1-3	36.479,73	35.388,51
TERRENY AV. GENERALITAT, 20	44.247,63	42.986,52
TERRENY AV. GENERALITAT, 2A	44.653,75	43.644,86
TERRENY AV. BARCELONA, 67	6.277,69	6.105,86
TERRENY AV. BARCELONA 81	24.632,65	23.982,03
Total valor net comptable	527.259,88	510.264,10

(a) El valor net comptable de les cessions d'us rebudes sense compensació econòmica per part de la Societat cap a l'Ajuntament ascendeix a 31 de desembre de 2025 a 338.122,41 € i a 31 de desembre de 2024 a 350.697,10€.

(b) El cànon de la concessió demanial, per un període de 75 anys, del subsol de la finca, anomenada Plaça de l'estació (Francesc Macià), al barri Centre de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2006 pel Ple de l'Ajuntament a favor de la Societat, va ser de 11.872,73 € (més IVA), import que va ser efectivament pagat a aquesta entitat.

(c) El cànon de la concessió demanial, per un període de 50 anys, del terreny situat a la Rambla Jujol, núm. 1-3, de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2007 pel Ple de l'Ajuntament a favor de la Societat, va ser de 54.561,10 € (més IVA), import que va ser efectivament pagat a aquesta entitat.



- (d) El cànon de la concessió demanial, per un període de 50 anys, del terreny situat a l'Avinguda Generalitat, 20 de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2009 per l'Ajuntament, mitjançant escriptura pública, va ser de 78.869,33 € (més IVA), import que va ser efectivament pagat a aquesta entitat. En l'exercici 2022 l'import es de 63.055,65 € minorat pel rescat parcial de la concessió.
- (e) El cànon de la concessió demanial, per un període de 75 anys, del terreny situat a l'Avinguda Barcelona, 67 de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2010 per l'Ajuntament, mitjançant escriptura pública, va ser de 8.591,55€ (més IVA), import que va ser efectivament pagat a aquesta entitat.
- (f) El cànon de la concessió demanial, per un període de 75 anys, del terreny situat a l'Avinguda Barcelona, 81 de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2011 per l'Ajuntament, mitjançant escriptura pública, va ser de 32.531,00€ (més IVA), import que va ser efectivament pagat a aquesta entitat.
- (g) El cànon de la concessió demanial, per un període de 50 anys, del terreny situat a l'Avinguda Generalitat, 2A de Sant Joan Despí, realitzada durant l'exercici 2018 per l'Ajuntament, mitjançant escriptura pública, ha estat de 44.468,00€ (més IVA), import que ha estat efectivament pagat a aquesta entitat i destinat a la promoció immobiliària situada en l'adreça esmentada.

7.2 Passius registrats

Les xifres dels ingressos a distribuir en diversos exercicis a 31 de desembre de 2025 i a 31 de desembre de 2024 són les següents:

Ingressos a distribuir en diversos exercicis	A 31/12/25	A 31/12/24
Per la venda de places de pàrquing construïdes sobre terrenys cedits per l'Ajuntament (1)	2.918.778,76	3.063.108,33
Per les cessions d'ús rebudes de l'Ajuntament (2)	338.122,41	350.697,10
Total Ingressos a distribuir en diversos exercicis	3.256.901,17	3.413.805,43

- (1) Es correspon amb els ingressos a distribuir en diversos exercicis originats per la venda de places de pàrquing construïdes sobre terrenys cedits per l'Ajuntament a la Societat, per un període d'entre 50 i 99 anys (vegeu apartat 4.1.1 anterior). Les vendes d'aquestes places de pàrquing són considerades ingrés durant el termini de la concessió.
- (2) Es correspon amb el valor net comptable de les cessions d'ús rebudes sense compensació econòmica de la Societat cap a l'Ajuntament (vegeu apartat 7.1.(a) anterior).

NOTA 8. ACTIUS FINANCERS

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'instruments financers establertes en la norma de registre i valoració novena del PGC, excepte les inversions en el patrimoni d'empreses del grup, multigrup i associades és el següent:

INSTRUMENTS FINANCERS A LLARG TERMINI		
	Crèdits i Altres	
	2025	2024
Actius financers a cost amortitzat	83.555,58	86.867,30
TOTAL	83.555,58	86.867,30



INSTRUMENTS FINANCERS A CURT TERMINI		
	Crèdits i Altres	
	2.025	2.024
Actius financers a cost amortitzat	284.848,58	117.730,79
Tresoreria	584.481,28	447.864,08
TOTAL	869.329,86	565.594,87

La composició detallada dels préstecs i partides a cobrar a curt termini a 31 de desembre del 2025 i a 31 de desembre de 2024 és la següent:

Actius financers a cost amortitzats	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Clients	248.617,47	27.445,30
Clients, empreses del Grup (1)	29.978,39	80.922,77
Clients per vendes i prestacions de serveis	278.595,86	108.368,07
Altres deutors	5.054,27	8.164,27
Deutors varis	5.054,27	8.164,27
Total deutors comercials i altres comptes a cobrar	283.650,13	116.532,34
Fiances a	1198,45	1198,45
Total Inversions Financeres a Curt Termini	1.198,45	1.198,45
Total actius financers a cost amortitzat	284.848,58	117.730,79
Tresoreria	584.481,28	447.864,08
Total Efectiu i altres actius líquids equivalents	584.481,28	447.864,08
Total préstecs i partides a cobrar	869.329,86	565.594,87

(1) Ajuntament Sant Joan Despí

Correccions per deteriorament del valor originats pel risc del crèdit

El moviment de les pèrdues per deterioració de valor dels comptes a cobrar a clients és el següent:

	2025	2024
A 1 de gener	2.090,74	2.090,74
Provisió por deterioració de valor	4.960,24	0,00
Comptes a cobrar donades de baixa per incobrables	0,00	0,00
Imports no utilitzats revertits	0,00	0,00
Efecte del descompte	0,00	0,00
A 31 de desembre	7.050,98	2.090,74

El reconeixement i la reversió de les correccions valoratives per deterioració dels comptes a cobrar a clients s'han inclòs dins de "Pèrdues, deterioració i variació de provisions per operacions comercials" en el compte de pèrdues i guanys. Normalment es donen de baixa els imports carregats al compte de deterioració de valor quan no existeixen expectatives de recuperar més efectiu.

La resta dels comptes inclosos en "Préstecs i comptes a cobrar" no han sofert deterioració del valor.



Participacions en empreses del grup, multigrup i associades

a) Participacions en empreses del Grup

La Societat no té participacions en empreses del Grup.

b) Participacions en empreses associades

La Societat tampoc té participacions en empreses associades.

NOTA 9. PASSIUS FINANCERS

El valor en llibres de cadascuna de les categories d'instruments financers establertes en la norma de registre i valoració novena del PGC és el següent:

Passius Financers a Llarg termini	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats / Altres	
	2025	2024	2025	2024
Passius financers a cost amortitzat	8.804.430,35	9.666.330,91	93.545,84	92.775,75
Total	8.804.430,35	9.666.330,91	93.545,84	92.775,75

Passius Financers a curt termini	Deutes amb entitats de crèdit		Derivats / Altres	
	2025	2024	2025	2024
Passius financers a cost amortitzat	800.544,29	707.990,53	693.950,02	718.404,68
Total	800.544,29	707.990,53	693.950,02	718.404,68

La composició detallada d'altres debèits i partides a pagar a curt termini a 31 de desembre del 2025 i a 31 de desembre de 2024 és la següent:

	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Proveïdors	412.333,28	410.327,68
Altres creditors:		
Creditors comercials	248.036,49	255.772,62
Creditors empreses del grup (1)	164.296,79	154.555,06
Altres creditors	191.589,10	196.463,43
Total creditors comercials i altres compte a pagar	603.922,38	606.791,11
Dipòsits, fiances lliurats i altres passius financers	90.037,64	111.613,57
Total deutes a curt termini	90.027,64	111.613,57
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	0,00	0,00
Total deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	0,00	0,00
Total altres debèits i partides a pagar	693.950,02	718.404,68

(1) Ajuntament Sant Joan Despi

Classificació per venciments

A 31 de desembre del 2025 els imports dels instruments financers segons classificació per any de venciment són els següents per a cadascuna de les partides conforme el model de balanç :

	Passius Financers						
	Altres inversions financeres						Total
	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	Anys Posteriors	
Deutes amb entitats de crèdit							
Prèstec Prèstecri Vvdas. Muxu "La Caixa"	21.396,01	21.990,78	22.602,13	23.230,42	23.876,20	45.510,11	158.605,65
Prèstec Vvdas. Rbla Jujol 1-3 "C.Catalunya"	157.117,02	161.579,64	166.169,01	170.888,75	175.742,49	854.697,12	1.686.194,03
Prèstec Habitatges Fontsa 48 "C.Catalunya" Règim Concertat	7.620,82	7.288,93	7.541,79	7.803,42	8.074,41	43.961,18	82.290,55
Prèstec Habitatges Generalitat, 20 "C.Catalunya"	168.102,97	174.293,78	180.712,54	187.367,71	194.267,97	1.575.651,94	2.480.396,91
Prèstec Av. Barcelona, 67 "la Caixa" Habit Règim Concertat	6.068,12	6.297,47	6.535,54	6.782,58	7.039,01	68.398,27	101.120,99
Prèstec Av.Barcelona,81 "La Caixa"Habitatges Règim Concertat	113.983,65	6.477,19	6.781,67	7.098,98	7.431,92	84.702,63	226.476,04
Prèstec Av. Barcelona, 81 "La Caixa" Parking concessió	121.261,01	127.655,49	134.387,18	141.473,84	148.934,18	678.526,17	1.352.237,87
Prèstec av. Generalitat 2A Habitatge de lloguer en construcció	156.940,68	156.940,68	156.940,68	156.940,68	156.940,68	2.027.151,05	2.811.854,45
Prèstec Banco de Santander	48.054,01	49.444,03	50.874,29	52.345,89	53.860,06	451.219,87	705.798,15
Total	800.544,29	711.967,99	732.544,83	753.932,27	776.166,92	5.829.818,34	9.604.974,64

A 31 de desembre del 2024 els imports dels instruments financers segons classificació per any de venciment són els següents per a cadascuna de les partides conforme el model de balanç :

	Passius Financers						
	Altres inversions financeres						Total
	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	Anys Posteriors	
Deutes amb entitats de crèdit							
Prèstec Prèstecri Vvdas. Muxu "La Caixa"	20.048,31	20.818,84	21.601,56	22.422,34	23.274,30	70.851,39	179.016,74
Prèstec Vvdas. Rbla Jujol 1-3 "C.Catalunya"	145.183,76	150.759,76	156.547,89	162.559,25	168.801,50	1.051.173,60	1.835.025,76
Prèstec Habitatges Fontsa 48 "C.Catalunya" Règim Concertat	6.598,30	6.860,84	7.133,79	7.417,62	7.712,79	53.165,51	88.888,85
Prèstec Habitatges Generalitat, 20 "C.Catalunya"	148.691,36	156.152,45	163.987,92	172.216,53	180.858,09	1.814.850,62	2.636.756,97
Prèstec Av. Barcelona, 67 "la Caixa" Habit Règim Concertat	5.773,03	6.068,12	6.297,47	6.535,54	6.782,58	75.437,28	106.894,02
Prèstec Av.Barcelona,81 "La Caixa"Habitatges Règim Concertat	10.841,94	11.404,58	11.996,58	12.618,98	13.973,82	176.482,08	237.317,98
Prèstec Av. Barcelona, 81 "La Caixa" Parking concessió	169.326,38	125.618,86	132.243,14	139.216,73	146.558,07	857.197,51	1.570.160,69
Prèstec av. Generalitat 2A Habitatge de lloguer en construcció	156.940,68	156.940,68	156.940,68	156.940,68	156.940,68	2.184.091,73	2.968.795,13
Prèstec Banco de Santander	44.586,77	46.385,53	48.016,15	49.704,14	51.451,43	511.321,28	751.465,30
Total	707.990,53	681.009,66	704.765,18	729.631,81	756.353,26	6.794.571,00	10.374.321,44

La Societat no té línies de descompte.

A 31 de desembre de 2025 i 2024 la Societat no té pòlisses de crèdit concedides

Altra informació sobre la naturalesa i el nivell de risc procedent d'instruments financers

Els principals actius financers de la Societat són saldos de caixa i efectiu, deutors comercials i altres comptes a cobrar i inversions, que representen l'exposició màxima de la Societat al risc de crèdit en relació amb els actius financers.

El risc de crèdit de la Societat és atribuïble principalment als deutes comercials. Els imports es reflecteixen en el balanç de situació nets de provisions per a insolvències estimades per la direcció de la Societat en funció de l'experiència d'exercicis anteriors i de la valoració de l'entorn econòmic actual

NOTA 10. FONS PROPIS

El Consell d'administració de data 11 de desembre de 2023 formula a la Junta General, mitjançant informe dels administradors, la justificació conforme al supòsit previst a l'article 301.3 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital, una proposta d'augment de capital per compensació de crèdits, amb el preceptiu informe especial emes pels auditors nomenats per la societat de data 28 de febrer de 2023.

L'11 de juliol de 2024, s'eleva a públic els acords socials adoptats el 29 de febrer de 2024 per la Junta General de la societat, relatius a augmentar el capital social de la societat en la suma de 2.775.229,00 euros, mitjançant la creació de 36.758 accions ordinàries de valor nominal 75,50 euros cadascuna, numerades correlativament del 48.192 al 84.949, ambos inclusius.

El desemborsament del valor nominal es realitza mitjançant la compensació del dret de crèdit que l'Ajuntament ostentava contra la societat per import de 2.775.229 euros, (originat per la venda del subsol i obres de l'aparcament nomenat Mercè Rodoreda en data 1 de juliol de 2011), amb la inclusió dels interessos meritats i pendents de pagament, vençuts i exigibles fins a la data.

El Capital Social a 31 de desembre de 2025 es de 6.413.649.50 euros, compost per 84.949 accions.

La Societat té les reserves següents:

	2025	2024
Legal i estatutàries		
- Reserva legal	546.960,39	535.010,39
- Reserva estatutària	909.605,12	909.605,12
Altres reserves		
- Reserva voluntària	3.244.432,63	3.144.432,57
- Reserves PGC 07	-144.481,55	-144.481,55
Total reserves	4.556.516,59	4.444.566,53

La disponibilitat d'aquestes reserves és la següent:

- a) Reserva legal: la reserva legal ha estat dotada de conformitat amb l'article 274 de la Llei de Societats de Capital, que estableix que la Societat ha de dotar un 10% del benefici per a reserva legal fins que aquesta arribi al 20% del capital social.

Aquesta reserva no pot ser distribuïda ni usada per compensar pèrdues. Si fos necessari fer-ne ús per no existir altres reserves disponibles suficients, ha de ser reposada amb beneficis futurs.

- b) Reserves Voluntàries: les reserves voluntàries son de lliure disposició, previ acord de la junta general d'accionistes. L'increment per l'exercici 2025 es de 100.000,06€, segons la distribució del resultat de l'exercici 2024.

- c) Reserves estatutàries: D'acord amb l'article 19 del estatuts socials, "amb càrrec als guanys es constituirà un fons de reserva que equivaldrà al vint-i-cinc per cent del capital social".

- d) Reserves adaptació NPG 07: Aquest epígraf és la contrapartida on s'han registrat tots els assentaments provinents de l'assentament d'obertura, menys en els casos en què les normes de valoració del Pla obligui a utilitzar altres comptes del Patrimoni Net.

Al tancament de l'exercici 2025 la Societat no tenia en el seu poder accions pròpies.



La Societat està íntegrament participada per l'Ajuntament de Sant Joan Despí, i compleix tots els requisits establerts en la legislació vigent en relació amb la unipersonalitat.

NOTA 11. EXISTÈNCIES

La composició de les existències a 31 de desembre de 2025 i a 31 de desembre de 2024 es la següent:

Element	A 31/12/2025	A 31/12/2024
Promocions acabades		
Av. Fontsaeta 48 - Av. Barcelona 111	1.191.882,68	1.191.882,68
Trasters Av. Barcelona, 81	11.674,11	11.674,11
Habitatges Av. Barcelona, 81	217.647,75	427.630,49
Local Av. Barcelona 81	125.398,51	113.105,41
Pàrquing FEMSA	904,00	904,00
Pàrquing Mercè Rodoreda	2.280.754,77	2.303.797,72
Pàrquing Av Barcelona, 67	241.320,04	241.320,04
Habitatge Av. Barcelona, 67	348.313,13	348.313,13
Total	4.417.894,99	4.638.627,58

Les existències actualment pendents de venda, es venen arrendant amb opció de compra en tant no es venen. La classificació de les mateixes és la correcta, atès que el seu destí final es la venda.

D'acord amb l'anàlisi de la conjuntura del mercat immobiliari de la localitat, s'evidencia que, a les zones situades a l'Avinguda de Barcelona, els preus unitaris de mercat són, amb caràcter general, superiors als valors unitaris comptables de les existències. En conseqüència, no s'han identificat indicis de deteriorament que requereixin el reconeixement de correccions valoratives en la major part d'aquestes en el present exercici.

No obstant això, per a l'aparcament situat a l'Av. Barcelona, 67, s'ha posat de manifest l'existència d'un deteriorament de valor, havent-se registrat la corresponent correcció valorativa per import de 24.000 euros, amb l'objectiu d'ajustar el seu valor comptable al seu valor recuperable.

Tant aviat sigui possible la Societat te prevista la venda de les existències d'habitatges i places de garatge i trasters vinculats, mitjançant el corresponent sorteig. L'objectiu bàsic es esgotar a la major brevetat possible el conjunt de les existències.

NOTA 12. SITUACIÓ FISCAL

La Societat aplica la bonificació del 99% a la part de la quota íntegra que correspon a la prestació de serveis públics locals, d'acord amb allò previst a l'article 34 de la Llei 24/2017 de 27 de Novembre, de l'Impost sobre Societats. L'import de la bonificació ha estat de 44.497,48 euros. (17.990,45 euros a l'exercici anterior).

Existeixen passius per diferències temporàries imposables com a conseqüència de l'aplicació de la llibertat d'amortització de la disposició transitòria 13.2ª de la Llei 27/2014 de 27 de Novembre, de l'Impost sobre Societats. El saldo total acumulat per aquest concepte a 31 de desembre de 2025 és de 265.703,06 euros (265.703,06 euros al tancament de l'exercici anterior)

A l'exercici 2017 la societat es va acollir a la llibertat d'amortització prevista a l'article 102 de la Llei 27/2014 de 27 de Novembre de l'Impost sobre Societats. El saldo creditor total acumulat per aquest concepte a 31 de desembre de 2025 és de 2.731,41 euros (6.598,72 euros al tancament de l'exercici anterior)

Segons estableix la legislació vigent, els impostos no poden considerar-se definitivament liquidats fins que les declaracions hagin estat inspeccionades per les autoritats fiscals o hagi transcorregut el període de prescripció de quatre anys.

Al 31 de desembre de 2025, la Societat tenia oberts a inspecció tots els impostos corresponents als exercicis no prescrits. La Societat considera que ha practicat adequadament les liquidacions de tots els impostos i no espera que, en el cas d'una eventual inspecció per part de les autoritats tributàries, puguin posar-se de manifest passius addicionals d'aquesta naturalesa que afectin aquests comptes anuals en el seu conjunt.

Al 31 de desembre de 2025 i a 31 de desembre de 2024, la Societat tenia els següents saldos amb les Administracions Públiques:

	31/12/2025	31/12/2024
Administracions Públiques deutors	0	0
Administracions Públiques creditors	104.009,62	52.812,26

NOTA 13. INGRESSOS I DESPESES

El detall de les despeses de personal comptabilitzades en aquest exercici i l'anterior és com segueix:

Descripció	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Sous i salaris	505.068,55	472.511,65
Indemnitzacions	0,00	23.000,00
Aportacions Pla de Pensions	8.098,36	4.259,79
Seguretat social a càrrec de l'empresa	147.817,94	157.160,19
Altres despeses socials	37.714,80	40.638,77
Total despeses de personal	698.699,65	697.570,40

El detall de l'epígraf "Altres despeses d'explotació" del compte de pèrdues i guanys adjunta és el següent:

Descripció	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Serveis exteriors	610.864,96	588.833,63
Altres tributs	68.117,60	77.498,66
Deteriorament crèdits operacions comercials	6.619,00	0,00
Aplic. apps comercials	0,00	0,00
Altres treballs no previstos	0,00	0,00
Altres despeses d'explotació	685.601,56	666.332,29

En aquest punt es proporciona informació que la societat considera suficient perquè els usuaris del Comptes Anuals comprenguin la naturalesa, l'import, el calendari i la incertesa dels ingressos d'activitats ordinàries i fluxos d'efectiu que sorgeixen de contractes amb clients.

La composició dels ingressos totals de l'explotació del Compte de Pèrdues i Guanys de l'exercici tancat a 31 de desembre de 2025 i 2024 és el següent:

Descripció	2025	2024
Import net de la xifra de negoci	1.153.417,03	1.377.910,07
Altres ingressos d'explotació	1.848.451,73	1.647.403,24
Imputació de subvencions de capital i d'ingressos per cessió de terrenys	51.038,15	52.538,15
Beneficis procedents de l'immobilitzat material	0,00	0,00
TOTAL	3.052.906,91	3.077.851,46

CNAE	Descripció	2025	2024
70	Activitats Immobiliàries	1.153.417,03	1.377.910,07
	Total activitats immobiliàries	1.153.417,03	1.377.910,07
	Subvencions oficials a l'explotació	980.349,50	854.705,39
	Subvencions de capital	38.463,49	39.963,49
	Ingressos per arrendaments	663.191,74	600.105,49
	Ingressos accessoris	10.799,88	10.482,05
	Ingressos cessió aparcaments	144.329,58	144.329,58
	Ingressos per cessió terrenys	12.574,66	12.574,66
	Altres ingressos accesoris	49.781,03	37.780,73
	Beneficis procedents de l'immobilitzat material		
	Total altres activitats	1.899.489,88	1.699.941,39
	TOTAL	3.052.906,91	3.077.851,46

El detall de les relacions mantingudes per la Societat durant aquest exercici amb el seu soci únic, l'Ajuntament de Sant Joan Despí està descrit a la Nota 16.

Registre, facturació, cobrament, contracte dels ingressos d'explotació

Els criteris d'imputació dels principals ingressos al Compte de resultats i els seus fluxos d'efectiu són, en forma de resum els següents:

Tipus d'ingrés	Facturació	Ingrés comptable	Cobrament	Contracte/document
Ingressos per venda habitatge/pàrquings	Transmissió	Transmissió	Transferència	Escriptura
Ingressos per lloguer d'habitatge/pàrquings	mensual	mensual	Transferència	Contracte
Subvencions de capital	Atorgament	Diposició	Transferència	Resolució Administrativa
Subvenció d'explotació ZONA BLAVA (*)	Trimestral	Liquidació	Recaptació	Protocol
Subvenció encàrrec gestió Mercat	mensual	Liquidació	Transferència	Protocol
Subvenció encàrrec gestió Ascensors	mensual	Liquidació	Transferència	Protocol
Subvenció d'explotació CENTRE GESTIÓ D'EMPRESES	mensual	Liquidació	Transferència	Protocol
Subvencions quotes finançament bancari	mensual	meritament	Transferència	Escriptura de Préstec

Pel que fa al canal d'ingressos (vendes), totes són directes i sense intermediació. Pel que fa a l'àmbit geogràfic d'aquests ingressos és el mercat nacional, concretament al municipi de Sant Joan Despí.

(*) La Subvenció que es percep per la gestió del servei públic de regulació i control d'estacionament en les vies públiques del municipi (Zona Blava), va ser atorgada pel Ple de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, a finals de l'exercici 2012, per una durada màxima de deu anys, per ser considerada mitjà propi de l'Ajuntament, al ser el seu capital íntegrament públic. A data del tancament dels comptes la Junta de Govern Local celebrada el dia 23 de gener de 2023, va aprovar la continuació de l'encàrrec per 4 anys més, amb data d'inici 1 de novembre de 2022.

La subvenció que es rep es equivalent al 25% de la part dels ingressos que supera els 250.000 euros anuals, obtinguts per l'aplicació de la taxa que regula la utilització dels serveis, mitjançant la declaració de la recaptació trimestralment aprovada.

NOTA 14. PROVISIONS

Es va dotar una provisió per cobrir els treballs realitzats en el mes de desembre de 2019 per la mercantil Promuobra Proyectos y Obres, S.L. segons la liquidació final de la direcció facultativa, i la manca de factura girada per l'esmentada empresa, el saldo comptable reconegut a Promuobra de 387.525,92 €, i addicionada la provisió constituïda de 42.358,99 €, en resulta un saldo a favor de la mercantil indicada de 429.884,91 euros.

Una vegada que per Promuobra Proyectos y Obras, S.L. s'abandonà l'obra dels 48 habitatges a l'av. Generalitat 2A, de Sant Joan Despí, el que motivà la rescissió del contracte automàticament per part Aparcamientos Despi, S.A.U (ADSA), mitjançant acord del seu Consell d'Administració de data 20 de gener de 2020, la direcció facultativa procedí amb data 27 de gener de 2020 a expedir certificació de liquidació final per import d'1.744.646,80 €, sent que per Adsa consta abonat la suma d'1.314.761,59 €, en resulta un saldo a favor de Promuobra de 429.884,91 euros.

Segons les prescripcions del contracte d'obra i acord del Consell d'Administració d'Aparcamientos Despi, S.A.U (ADSA) de 20 de gener de 2020, és va procedir a sancionar a Promuobra en la suma de 329.617,54 € equivalent al 10% de l'import de contracte de l'obra de 3.296.175,39 € resultant un saldo final a favor seu de 101.482,25 €.

El Saldo final es va notificar a Promuobra, mitjançant burofax expedit el dia 5 de febrer de 2020, sense que per part de la mercantil s'hagi fet cap reparo o observació en contra de la indicada liquidació de 101.482,25€.

A 31 de desembre de 2025, no s'ha produït cap canvi.

NOTA 15. SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

L'import i característiques de les subvencions en capital que apareixen en balanç sota l'epígraf "Subvencions, donacions i llegats" com també el moviment hagut durant aquest exercici, i el detall de l'immobilitzat adquirit amb les mateixes és el següent

Finalitat	Entitat concessionària	Any de concessió	Import subvenció	Saldo a 01-01-2025	Imputació a resultats	Efecte impositiu	Saldo a 31-12-2025
Habitatges protegits c/ Major 31	Generalitat de Catalunya	2005	116.906,47	51.531,68	2.338,13	584,53	49.778,08
Habitatges protegits Lloquer 25 anys Rbla. Jujol 1-3	Generalitat de Catalunya	2006	900.000,00	461.250,00	18.000,00	4.500,00	447.750,00
Habitatges protegits Av. Font Santa 48	Generalitat de Catalunya	2009	108.000,00	1.125,00	0,00	0,00	1.125,00
Habitatges protegits Lloquer 25 anys Av. Generalitat 20	Generalitat de Catalunya	2012	858.000,00	466.777,34	18.125,36	4.531,34	453.183,32
Instal·lacions fotovoltaïques	Ajuntament de Sant Joan Despí	2024	50.000,00	48.931,51	5.000,00	1.250,00	45.181,51
Total			2.032.906,47	1.029.615,53	43.463,49	10.865,87	997.017,91

Immobilitzat	Valor de cost	Dotació 2024	Amortització acumulada	Dotació 2025	Amortització acumulada	Valor net comptable
Habitatges c/Major 31	1.170.559,17	23.411,18	481.912,11	23.411,18	505.323,29	665.235,88
Habitatges Rbla. Jujol 1-3	5.646.956,25	113.467,69	1.780.790,27	113.563,44	1.894.353,71	3.752.602,54
Habitatges Av. Generalitat 20	4.658.482,48	98.547,20	1.399.123,86	98.586,83	1.497.710,69	3.160.771,79
Instal·lacions fotovoltaïques	55.274,23	1.181,20	1.181,20	5.527,43	6.708,63	48.565,60
	11.531.272,13	236.607,27	3.663.007,44	241.088,88	3.904.096,32	7.627.175,81

La relació de les subvencions de capital rebudes per la Societat , així com la seva situació, és:

- Durant l'exercici 2005 es va cobrar la subvenció, concedida per la Generalitat de Catalunya, corresponent als dotze habitatges de lloguer de protecció oficial, habitatges ubicats en la finca anomenada Can Sant Diumenge. Aquesta subvenció es va incorporar al resultat al percentatge del 2% anual, en la mateixa proporció que s'ha amortitza l'immobilitzat subvencionat.
- Durant l'exercici 2009 el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya va concedir a la Societat dues subvencions per a la promoció d'habitatges de protecció oficial; una de 108.000,00 € per la promoció situada a l'Avinguda Fontsa 48 i una altre de 900.000,00 € per la promoció situada a la Rbla. Josep Mª Jujol 1-3. La subvenció de Rambla Josep Mª Jujol s'incorpora al resultat al percentatge del 2% anual, en la mateixa proporció que l'immobilitzat subvencionat és amortitzat i la de Fontsa 48 s'incorpora al resultat en funció de la venda de les existències.
- Durant l'exercici 2012, es va cobrar la subvenció, concedida per la Generalitat de Catalunya, corresponent a la promoció d'habitatges de lloguer situada a l'Avinguda Generalitat, 20 per import de 858.000,00€. Aquesta subvenció s'incorpora al resultat al percentatge del 2%, en la mateixa proporció que s'amortitza l'immobilitzat subvencionat es amortitzat.
- Durant l'exercici 2024, l'Ajuntament de Sant Joan Despí, va concedir a la societat una subvenció pel foment de la transició energètica als edificis municipals gestionats per ADSA amb la col·locació de plaques fotovoltaiques per import de 50.000 €. Aquesta subvenció es va incorporar al resultat al percentatge del 10% (10 anys) en la mateixa proporció que s'amortitzen les instal·lacions.

NOTA 16. OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

Les parts vinculades són les següents:

Societat	Domicili	% participació efectiva
Entitat Dominant: Ajuntament Sant Joan Despí	Sant Joan Despí	100%

Els béns i serveis habituals del tràfic de la Societat s'adquireixen i presten a parts vinculades en condicions normals de mercat. El detall de les transaccions efectuades amb parts vinculades a 31 de desembre del 2025 i a 31 de desembre de 2024 és el següent:

a) Prestació/Recepció de Serveis

	2025		2024	
	Prestació de Serveis	Recepció de Serveis	Prestació de Serveis	Recepció de Serveis
	Import	Import	Import	Import
Entitat dominant: Ajuntament Sant Joan Despí				
- Altres serveis prestats	24.217,34	0,00	11.176,78	0,00
- Altres serveis rebuts	63.587,40	0,00	58.401,39	0,00
Total	87.804,74	0,00	69.578,17	0,00

Les subvencions rebudes de l'Ajuntament de Sant Joan Despí a 31 de desembre de 2025 han estat de 683.843,94 €, a 31 de desembre de 2024 va ser de 667.375,43 €

Els saldos amb parts vinculades la 31 de desembre de 2025 i a 31 de desembre de 2024 són els següents:

b) Saldos al tancament del exercici 2025

b) Saldos al tancament del exercici 2025

	Curt termini			
	2025		2023	2024
	Saldos deutors	Saldos creditors	Saldos deutors	Saldos creditors
	Import	Import	Import	Import
Entitat dominant: Ajuntament Sant Joan Despi	29.978,39	164.296,79	80.922,77	154.555,06
Total	29.978,39	164.296,79	80.922,77	154.555,06

Consell d'Administració i personal d'alta direcció

Durant l'exercici 2025 els membres del Consell d'Administració han rebut en concepte de dietes l'import de 37.714,80€.
Durant l'exercici 2024 l'import va ser de 39.155,06 €.

Així mateix els components del Consell d'Administració no han rebut cap altre retribució per altres conceptes.

De conformitat a l'acord del Ple Municipal adoptat en data 13 de març de 2014 a tenor de la llei 27/2013, de 27 de desembre de Reforma i Sostenibilitat de l'Administració Local, la societat mercantil no ha subscrit cap contracte mercantil d'alta direcció amb el personal de la seva direcció, en conseqüència els membres de la direcció que no formen part del Consell d'Administració són el Gerent amb una retribució en l'exercici de 2025 de 66.901,80 euros i de 65.639,76 euros per l'exercici 2024.

No s'ha atorgat cap bestreta ni crèdit als membres del Consell d'Administració i no s'ha assumit al seu favor cap mena de garantia.

No existeixen obligacions contraetes en matèria de pensions ni assegurances de vida respecte als membres del Consell d'Administració, actuals o anteriors.

Els membres que ocupen actualment càrrecs i/o funcions en el Consell d'Administració manifesten no tenir coneixement de cap situació que suposi conflicte, directe o indirecte, amb l'interès d'aquesta societat, de conformitat amb allò que disposa l'article 229, apartat 1er, del Text Refós de la "Ley de Sociedades del Capital", aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2.010, de 2 de juliol.

D'acord amb allò que estableix l'esmentat article 229, apartat 2n, fan constar que cap Conseller, com tampoc les persones vinculades a les quals es refereix l'article 231 de dit Text Legal, participa en el capital social d'una empresa amb el mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat al que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal.

Així mateix, manifesten no haver realitzat activitats per compte pròpia o aliena, amb igual, anàleg o complementari gènere d'activitat a la que constitueix l'objecte social d'aquesta empresa municipal, segons disposa l'article 230 de l'esmentat Text Refós de la "Ley de Sociedades" del Capital"

NOTA 17. ALTRA INFORMACIÓ

Informació sobre el personal

El nombre mig de persones emprades en el curs de l'exercici 2025, expressat per categories, ha estat el següent:

Categoria	Núm Mig	Fixe	Eventual	Sexe masculí	Sexe femení
Gerent	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Oficial 1a Administratiu	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00
Auxiliar Administratiu	5,32	5,32	0,00	1,00	4,32
Llicenciat	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Arquitecte Tècnic	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
inspector zona blava	4,36	4,00	0,36	2,16	2,20
Total	15,68	15,32	0,36	4,16	11,52

El nombre mig de persones emprades en el curs de l'exercici 2024, expressat per categories, ha estat el següent:

Categoria	Núm Mig	Fixe	Eventual	Sexe masculí	Sexe femení
Gerent	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00
Oficial 1a Administratiu	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00
Auxiliar Administratiu	7,00	7,00	0,00	1,00	6,00
Llicenciat	0,65	0,65	0,00	0,00	0,65
Arquitecte Tècnic	0,32	0,32	0,00	0,00	0,32
inspector zona blava	4,40	4,00	0,40	2,00	2,40
Total	15,37	14,97	0,40	4,00	11,37

Altra informació

Els honoraris dels auditors per l'informe d'auditoria financera per l'exercici finalitzat a 31 de desembre de 2025 son de 5.040 euros (lva no inclòs) i per a l'exercici finalitzat a 31 de desembre de 2024, 4965 euros (lva no inclòs).

NOTA 18. PAGAMENT A PROVEÏDORS EN OPERACIONS COMERCIALS

La Societat compleix, en els pagaments que realitza als seus proveïdors i creditors, amb els terminis establerts per la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.

El període mig de pagaments a proveïdors durant l'exercici 2025 i 2024 ha estat el següent:



Període mig de pagament als proveïdors	Exercici 2025	Exercici 2024
	Dies	Dies
	27,56	30,64

NOTA 19. FETS POSTERIORIS

Amb posterioritat de la data de tancament de l'exercici 2025, no s'han produït fets posteriors remarcables. No obstant es vol informar del següent:

CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

27.01.2026

Acceptació modificació encàrrec gestió del servei públic d'aparcaments, zones sotmeses a control horari del municipi de Sant Joan Despí per incorporació del nou àmbit de Les Begudes.

Pròrroga contracte servei de neteja d'edificis d'habitatges i aparcaments propietat d'ADSA expedient 1/2024.

Adhesió primera pròrroga contracte 2023.04.A02 de l'acord marc de subministrament d'energia elèctrica.

Acceptació concessió gratuïta de l'ús privatiu de la parcel·la P7B-1 del Sector Suris-Fontsanta-ITV de Sant Joan Despí, per una durada de 75 anys.

4.03.2026

Aprovació de l'expedient 1/2026 de contractació de serveis per la redacció de projecte bàsic, executiu i direcció facultativa per la construcció d'un edifici d'allotjaments dotacionals de lloguer amb protecció oficial en la parcel·la

P7B-1 de Sant Joan Despí.

Donat compte del contracte menor corresponent a l'estudi geològic- geotècnic de la Parcel·la P7B-1.

30.03.2026

Acceptació de l'encàrrec de gestió per a la prestació de serveis complementaris en l'àmbit d'habitatge a Sant Joan Despí, en relació amb el desplegament dels programes de rehabilitació del parc residencial del municipi, així com l'aprovació inicial de les bases reguladores i convocatòria.

Aprovació de l'increment salarial de personal de la societat i les remuneracions dels membres del Consell d'administració.



INFORME DE GESTIÓ 2025 ACTIVITAT DE L'EMPRESA

Aparcamientos Despi, S.A. (ADSA) es va constituir com Societat Anònima el 25 de juliol de 1.989, no havent modificat la seva denominació. El seu domicili social es troba en el carrer Camí del Mig, nº 9 de Sant Joan Despi (Barcelona). El seu objecte social, després de la darrera modificació dels estatuts per adaptar-los a la nova normativa del Reial Decret Legislatiu 1/2010, relatiu a la Llei de Societats de Capital, va quedar redactat amb les finalitats següents:

Com activitat econòmica i prestació de serveis públics, la Promoció i construcció i condicionament, d'edificis i locals, així com la seva venda i explotació; la promoció i construcció d'espais públics i privats destinats a l'estacionament, així com el control i vigilància a la via pública; l'adquisició de finques; l'administració de béns immobles de titularitat municipal que l'Ajuntament l'encomani; la realització d'activitats i serveis especialitzats que l'Ajuntament l'encomani com a mitjà propi instrumental i servei tècnic de l'Ajuntament

1. EVOLUCIÓ DELS NEGOCIS I SITUACIÓ DE LA SOCIETAT

1.1 ACTIVITATS REALITZADES EN L'EXERCICI 2025

1.1.1. Gestió explotació aparcaments:

Al llarg de l'any 2025 continua l'augment de places comercialitzades a inicis del primer trimestre de l'any 2024 en tots els aparcaments propietat d'ADSA, degut a les campanyes de promoció realitzades, a una nova reorganització dels recursos de l'empresa i també a un augment de promocions privades i instal·lació de noves empreses en el municipi que han comportat més necessitats d'aparcaments en el territori.

Es destaca una ocupació elevada dels abonats en la zona empresarial Conata i Diagonal, malgrat el primer aparcament exterior s'aprecia un lleugera disminució de la seva ocupació, degut a la transformació d'unes dels edificis de terciari existents

La preferència actual per l'arrendament té un fort reflex en les estadístiques d'ocupació dels diferents pàrquings i en les llistes d'espera en determinades modalitats, especialment a l'aparcament de Mercè Rodoreda.

S'han continuat fet inversions considerables en la majoria d'aparcaments, especialment en les portes d'accés i en matèria de prevenció d'incendis, de baixa tensió, en la instal·lació de càmeres de videovigilància i altres instal·lacions complint amb la normativa legal vigent.

Els serveis jurídics d'ADSA han actualitzat els contractes a la realitat actual de la societat, adequant els contractes a la normativa legal vigent i s'ha actuat sobre la morositat de forma més contundent, malgrat aquesta es estadísticament anecdòtica.

1.1.2. Gestió del Centre d'empreses :

En compliment del conveni entre l'Ajuntament i l'empresa municipal, per la gestió integral del Centre d'empreses Miquel Martí i Pol, en l'exercici 2025 s'han continuat realitzant i prestant els següents serveis:

- Vigilància de locals.
- Mobiliari i instal·lacions
- Manteniment, conservació y petites obres de reparació.
- Estudi de viabilitat dels projectes empresarials que es presenten.
- La prestació dels serveis comuns.
- La percepció de les rendes dels diferents mòduls o locals
- I qualsevol altre servei no previst i que exigeix el bon funcionament del Centre d'empreses.

En l'exercici 2025 s'ha registrat una ocupació del 100%, de les de sales disponibles representant en termes de temps un 100% de l'exercici.



1.1.3. Gestió de la política d'habitatge:

Al llarg de l'any 2025 ADSA ha fet el seguiment de diferents promocions en dret a superfície realitzades per l'Ajuntament de Sant Joan Despí pel compliment de les obligacions aprovades per la institució municipal i tramitant diferents peticions dels concessionaris davant de transmissions i altres peticions que han requerit els informes de l'empresa municipal.

S'han aprovat les bases per una llista d'espera de règim general de la Gent Gran en el c. Major 31.

El fet d'aplicar aquesta modalitat de convocatòries de llista d'espera ha comportat reduir considerablement el temps per el qual els habitatges estaven sense ocupants esperant la finalització dels tràmits d'adjudicació de forma individualitzada. Això també ha comportat un augment dels ingressos al estar menys temps desocupats.

Al llarg de l'any 2025, com ha resultat s'han incorporat 10 nous llogaters, sent un total de 13 fins a la data actual.

Els habitatges novament adjudicats, ha comportat un arranjament en instal·lacions, pintura, paviments, finestres, mobiliari dels banys i cuina entre d'altres renovant així els bens immobles de la societat.

S'han fet diferents inversions en els espais comuns en els immobles propietat d'ADSA, accessos a comunitats, pintura, impermeabilitzacions de cobertes, arranjaments, etc. aprofitant principalment el mes d'agost.

S'ha continuat gestionant els encàrrecs de l'Ajuntament, especialment per la prestació de servei complementari en l'àmbit de l'habitatge a Sant Joan Despí que ha tingut una gran acceptació per l'actuació tècnica d'estudi de la necessitat i possibilitat d'instal·lació d'ascensors a edificis de PB+3 de la ciutat,

ADSA ha col·laborat en la redacció dels documents presentats per l'Ajuntament per optar a la Llei de Barris convocada per la Generalitat de Catalunya i també per obtenir recursos per millorar la via pública, els equipaments i altres serveis del Fons FEDER.

Ha fet estudis previs per desenvolupar la construcció de 70 allotjaments dotacionals a la pastilla d'equipaments P7B-1 ITV-SURIS i el carrer Major 31, on s'està tramitant una modificació de planejament que comporti la possibilitat de construir 30 habitatges amb serveis per la Gent Gran.

L'Empresa ha gestionat l'emissió i cobrança dels drets dels arrendaments mensuals dels habitatges i el manteniment, del patrimoni dels edificis situats en els carrers i Avingudes següents:

- Major, 31,
- Rambla Josep M^a Jujol, 1-3
- l'Avinguda Generalitat, 20,
- Av. Generalitat 2A

del lloguer amb opció de compra dels habitatges pendents de venda de les promocions

- l'Avinguda Font Santa, 48,
- l'Avinguda Barcelona, 67
- l'Avinguda Barcelona, 81.

1.1.4. Gestió Oficina Local d'Habitatge.

Oficina local d'habitatge 2025:

Gestió d'expedients de prestacions per al pagament del lloguer:	377
Gestió d'expedients de prestacions d'urgència especial:	10
Gestió d'inscripcions al Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial:	585

Programa de mediació de lloguer:

Contractes de lloguer signats: entre l'últim trimestre de 2024 i 31 desembre 2025	5
Contractes de lloguer supervisats:	34



Expedients de rehabilitació per actuacions d'eficiència energètica:

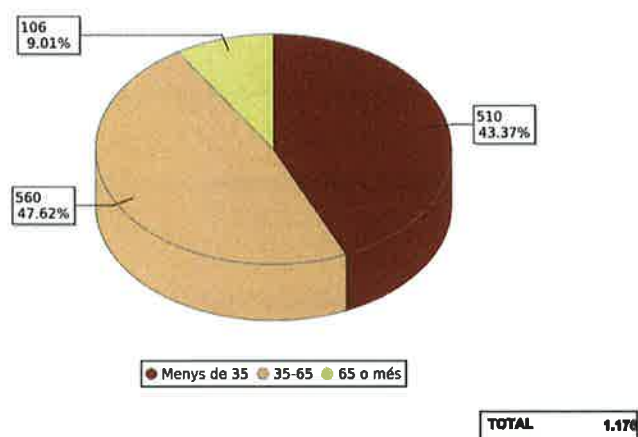
5

Total visites ateses: 8.690
 Presencial: 690
 Telefònicament: 3.650
 Per correu electrònic: 4.350

ESTADÍSTIC REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL:

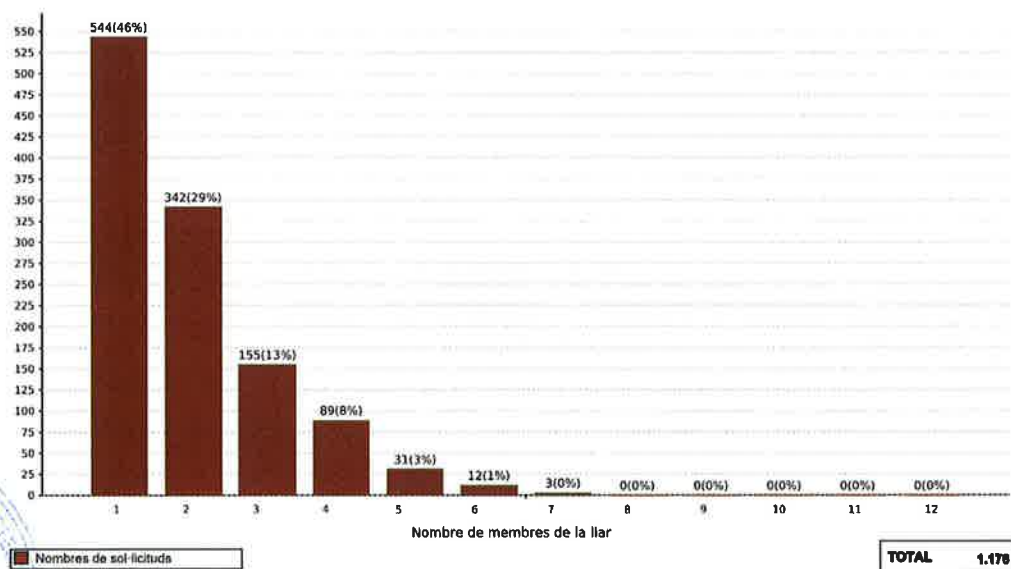
Sol·licituds inscrites, per grups d'edat

Sant Joan Despí



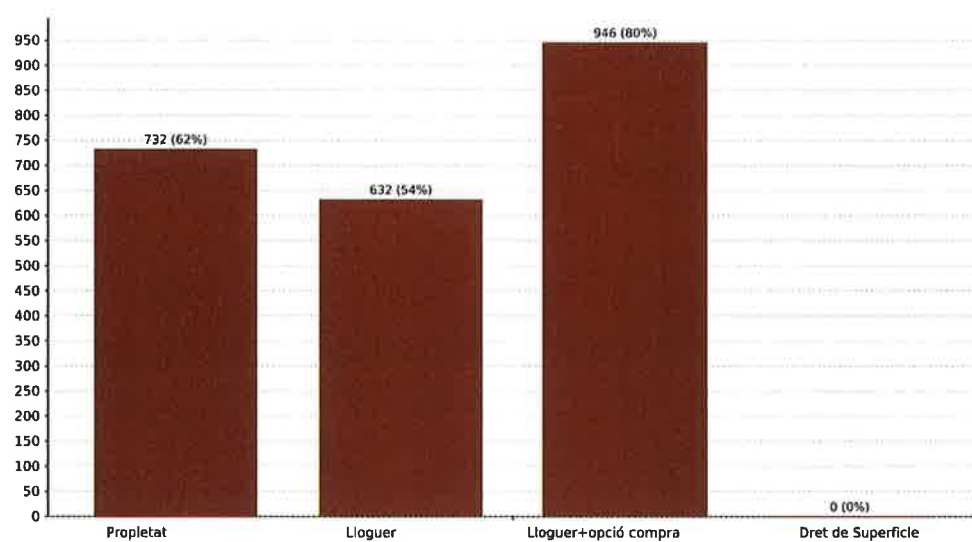
Sol·licituds inscrites, segons mida de la unitat convivència

Sant Joan Despí



Sol·licituds inscrites, per tipologia d'habitatge sol·licitant

Sant Joan Despí



Promoció d'habitatges amb protecció oficial gestionades durant l'any 2025:

Llista de reserva per tal de portar a terme el procediment d'adjudicació dels Habitatges de lloguer amb protecció oficial per a la Gent Gran:

- sol·licituds presentades 22, 14 admeses, 8 excloses



Gestió de les promocions immobiliàries en funcionament

VIVIENDAS	REGIMEN	TOTAL	VEN /ADJ	ARREND.	Libres/ Local	% Ocupados	% Libres/local	%	Notas
Av.Barcelona 56	VENTA	8	8	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Generalitat 20	ARREND.	44	0	43	1	97,73 %	2,27 %	100,00 %	
Barcelona 67	VENTA	14	12	1	1	92,86 %	7,14 %	100,00 %	* Local Cial
Barcelona 81	VENTA	25	23	2	1	100,00 %	4,00 %	104,00 %	la libre es el local de bicibox
Can Po Cardona	VENTA	36	36	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Femsa	VENTA	54	54	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Ilia P	VENTA	46	46	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Torreblanca	VENTA	21	21	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Vallespir	VENTA	8	8	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Major 31	ARREND.	12	0	12	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Rbla. Josep M Jujol 1-3	ARREND.	45	0	45	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Fontsanta 48	VENTA	72	71	1	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	
Av Generalitat 2A	ARREND	48	0	48	0	100,00%	0,00%	100,00%	
TOTAL VIVIENDAS		433	279	152	3	99,54 %	0,69 %	100,23 %	

La gestió de les diferents promocions realitzades per l'empresa i en funcionament consisteix en la realització de les funcions de vigilància , manteniment , gestions de cobraments i pagaments, aplicació de la normativa de convivència i cívica, atenció a les altes i baixes que es produeixen durant l'exercici.-

1.1.5. GESTIÓ D'APARCAMENTS

Durant l'exercici de 2025 s'ha totalitzat un moviment anual de 515 expedients entre altes i baixes de places de moto, bicicletes i aparcaments, ja sigui de lloguer amb opció de compra, com per adquisició de la propietat o adjudicació, representant un grau d'ocupació del 94,01%, un 5,19 % més respecte a l'exercici anterior.



RELACIÓN DE EDIFICIOS GARAJE I VIVIENDAS CON EXPRESIÓN DE LAS CANTIDADES Y OCUPACIONES A 31-12-2025											
EDIFICIO PK		T PLAZAS	VEN / ADJ	AFE- PISOS	ARREND	L I B R E S	% ven / adj	% Arrendada	% ocupadas	% Libres	%
BARCELONA 54	COCHE	196	66	0	107	23	33,67 %	54,59 %	88,27 %	11,73 %	100,00 %
	BICIBLET	14	0	0	10	4	0,00 %	71,43 %	71,43 %	28,57 %	100,00 %
	MOTO	20	0	0	17	3	0,00 %	85,00 %	85,00 %	15,00 %	100,00 %
AV BARNA-2A	MOTO	6	5	0	0	1	83,33 %	0,00 %	83,33 %	16,67 %	100,00 %
PK JUJOL 5	COCHE	40	39	0	0	1	97,50 %	0,00 %	97,50 %	2,50 %	100,00 %
	PK+TRAS	10	10	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	TRAST	5	5	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
PZA DEL CARMEN	COCHE	36	0	0	33	3	0,00 %	91,67 %	91,67 %	8,33 %	100,00 %
	BICIBLET	38	0	0	33	5	0,00 %	86,84 %	86,84 %	13,16 %	100,00 %
	MOTO	4	0	0	4	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
PZA CATALUÑA	COCHE	164	138	0	16	10	84,15 %	9,76 %	93,90 %	6,10 %	100,00 %
	MOTOS	3	0	0	3	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
FEMSA	COCHE	130	23	0	79	28	17,69 %	60,77 %	78,46 %	21,54 %	100,00 %
	BICIBLET	40	0	0	32	8	0,00 %	80,00 %	80,00 %	20,00 %	100,00 %
LL. COMPANYYS	COCHE	40	40	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
PZA MERCADO	COCHE	67	13	0	53	1	19,40 %	79,10 %	98,51 %	1,49 %	100,00 %
	MOTO	3	0	0	3	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	CHE+TR	7	2	0	4	1	28,57 %	57,14 %	85,71 %	14,29 %	100,00 %
	TRAST	1	1	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
PIONEER	COCHE	348	234	0	85	29	67,24 %	24,43 %	91,67 %	8,33 %	100,00 %
	MOTO	9	1	0	8	0	11,11 %	88,89 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
BCN 67	COCHE	93	3	12	75	3	16,13 %	80,65 %	96,77 %	3,23 %	100,00 %
	TRASTER	44	20	12	9	3	72,73 %	20,45 %	93,18 %	6,82 %	100,00 %
	MOTO	6	0	0	6	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %
BCN 81	COCHE	222	9	25	183	5	15,32 %	82,43 %	97,75 %	2,25 %	100,00 %
	PK+TRST	16	4	0	7	5	25,00 %	43,75 %	68,75 %	31,25 %	100,00 %
	TRASTER	51	9	25	14	3	66,67 %	27,45 %	94,12 %	5,88 %	100,00 %
	BICIBOX	46	0	0	44	2	0,00 %	95,65 %	95,65 %	4,35 %	100,00 %
GUARDERIA	COCHE	55	55	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
GENERALITAT 20	COCHE	61	0	44	4	13	72,13 %	6,56 %	78,69 %	21,31 %	100,00 %
ZONA 16	COCHE	292	291	0	1	0	99,66 %	0,34 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	MOTOS	2	0	0	2	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
RENFE	COCHE	56	38	0	18	0	67,86 %	32,14 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	BICIBLET	36	0	0	32	4	0,00 %	88,89 %	88,89 %	11,11 %	100,00 %
IMPSOL	COCHE	63	59	0	4	0	93,65 %	6,35 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
J M JUJOL 1-3	COCHE	91	15	45	13	18	65,93 %	14,29 %	80,22 %	19,78 %	100,00 %
	CHE+TR	3	1	0	2	0	33,33 %	66,67 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	TRASTE	61	7	45	9	0	85,25 %	14,75 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	BICIBLET	12	0	0	4	8	0,00 %	33,33 %	33,33 %	66,67 %	100,00 %
FONTSANTA	COCHES	148	6	72	70	0	52,70 %	47,30 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
M RODOREDÀ	COCHE	243	91	0	151	1	37,45 %	62,14 %	99,59 %	0,41 %	100,00 %
	PK+TRAS	71	27	0	42	2	38,03 %	59,15 %	97,18 %	2,82 %	100,00 %
	TRASTER	80	80	0	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	MOTO	4	0	0	4	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	BICIS	32	0	0	32	0	0,00 %	100,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Av. Generalitat 2A	P coche	48	0	48	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	Trasteros	48	0	48	0	0	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %
	P Coche ext	24	0	0	23	1	0,00 %	95,83 %	95,83 %	4,17 %	100,00 %
TOTAL PLAZAS		3089	1292	376	1236	185	54,00 %	40,01 %	94,01 %	5,99 %	100,00 %



1.1.6. Gestió de Servei Públic de Regulació i Control, estacionament vial pública (zona blava)

La Societat ha gestionat al llarg de l'exercici l'encomanda del servei de regulació i control de l'estacionament a la via pública del municipi de Sant Joan Despí, amb estricta subjecció al conveni signat.

S'han fet els estudis previs per posar en marxa una zona de residents i zona blava en el barri de les Begudes, que d'acord amb la petició feta per l'Ajuntament ha de posar-se en marxa durant el primer trimestre del 2026.

S'ha consolidat la utilització de l'APP de l'Àrea Metropolitana de Barcelona com a principal eina d'ús dels usuaris a les zones regulades.

Dades del servei d'estacionament controlat a la via pública:

-32 parquímetres distribuïts per les diferents zones de la localitat, les quals abasten tota la localitat.

-El número de vigilats afectats al control és de 4 agents amb dedicació de matí i tarda , essent suficient per a el control de la totalitat de l'estacionament.

-Número de places en zona blava : 870

-Número de places en zona verda : 1.312

-Numero de places de Park&ride 51

- Abonats 385

-La subvenció anual satisfeta per l'Ajuntament per l'exercici 2025 es de 376.523,85 euros. L'esmentada subvenció es perceben per trimestres vençuts ,la qual es destina al pagament dels costos del personal del servei (sous i salaris, seguretat social), uniformes, d'estiu i hivern, recaptació de parquímetres, despeses de manteniment tant dels parquímetres com del patrimoni de la via pública afectat al servei, inversions amb innovacions tècniques i a despeses generals de l'empresa (Gerència, administració i assessoraments, entre d'altres).

En compliment de l'encomanda , al final de cada trimestre es realització una declaració i liquidació del Producte de les recaptacions, multes i la resta d'incidències que s'hagin produït, el qual es presenta a la tresoreria municipal , als efectes de la seva aprovació i concessió de la subvenció del trimestre següent.

El control de la zona regulada es fa tant pels parquímetres distribuïts per les diferents zones de la ciutat, com per les APPS, com Smou, EasyPark, EIPàrquing, entres d'altres, que funcionen mitjançant la plataforma de l'AMB, així com l'aplicació Blinky que es independent.

S'ha treballat conjuntament amb l'Ajuntament per disposar de la nova ordenança de zones regulades, ajustant-se a les noves normatives i a la realitat territorial.

1.1.7: Transició energètica:

S'ha continuat amb la política de foment de la transició energètica, amb nous estudis i amb l'adhesió a la central de compres a l'ACM

1.1.8: Administració i comptabilitat

Al llarg de l'any 2025 s'ha consolidat la pàgina WEB d'ADSA amb informació de l'activitat de l'empresa, convocatòries i resolucions d'ajuts per al pagament al lloguer de la Generalitat de Catalunya gestionades per l'Oficina Local d'habitatge, portal de transparència, i accés a la seu electrònica per la realització de serveis i tràmits On line.

S'han prorrogat diferents contractes de neteja, assegurances, manteniment de les portes dels aparcaments, d'acord amb els plecs i les adjudicacions fetes per concurs públic.



1.1.9.- Gestió dels mercats municipals i mercats ambulants.

S'ha acceptat l'encàrrec de gestió aprovat per l'Ajuntament i el Consell d'Administració, per gestionar els mercats municipals i els mercats ambulants amb la contractació d'un treballador.

2.-VALORACIÓ DELS POSSIBLES DETERIORAMENTS DELS ACTIUS.

Al tancament de l'exercici 2025, s'ha realitzat un estudi sobre la valoració tant de les existències destinades a la venda, així com dels diferents garatges que la societat explota, als efectes de mesurar els possibles deterioraments d'aquests, als efectes de donar compliment a la llei 16/2007, de 4 de juliol, de reforma i adaptació de la legislació mercantil en matèria comptable, i al Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre pel que s'aprova el Pla General Comptable, el qual va entrar en vigor el dia 1 de Gener de 2008, y Real Decreto 1/2021, de 12 de gener, pel que es modifica el Pla General de Comptabilitat per petites i mitjanes empreses aprovat per Reial Decret 1515/2007, de 16 de novembre, i altra legislació aplicable.

L'estudi ha comprès tant els habitatges com els garatges, vistos com a unitat generadora d'efectiu, El mètode aplicat ha estat el del "valor en ús", mètode que consisteix a calcular el valor actual del flux d'efectiu futur esperat a través de la seva utilització en el curs normal del negoci o de la seva alienació o altra forma de disposició, tenint en compte l'estat actual de la unitat, actualitzat a un tipus d'interès de mercat sense risc, i ajustat pels riscos específics de l'actiu que hagin d'ajustar les estimacions de flux d'efectiu futures.

Segons l'estudi realitzat, els actius generadors de flux, no presenten deterioraments en l'actualitat, el valor recuperable supera al valor en llibres i el valor raonable. Els actius valorats són bàsicament béns demanials, afectes a l'ús o al servei públic.

3. ACTIVITATS EN MATÈRIA D'INVESTIGACIÓ I DESENVOLUPAMENT

La Societat, per la seva activitat, no depèn directament d'inversions pròpies en matèria d'investigació i desenvolupament, en referència a noves tecnologies per a la producció, disseny i marques de nous productes, etc. en canvi, sí realitza contínuament inversions encaminades a millorar la qualitat del servei prestat a la comunitat.

4. EVOLUCIÓ I REALITZACIÓ PREVISIBLE:

Les realitzacions que s'estima es faran durant l'exercici 2026, són les que a continuació es comenten, amb relació a cada tipus d'activitat:

4.1 APARCAMENTS I HABITATGES

Mantenir el nivell d'arrendament dels béns de l'empresa, reduint el temps de gestió per la seva ocupació. Els béns es continua amb la intenció de fer un increment dels lloguers en funció del cost de la vida i amb els indicadors aprovats per la Generalitat de Catalunya respecte als habitatges. En l'exercici 2026 es treballarà en l'aprofundiment del coneixement del mercat amb la finalitat d'ajustar els preus dels lloguers de les places d'aparcament a la realitat. Analitzant aparcaments com unitats independents.

Respecte als habitatges propietats de l'empresa es continua fent inversions de manteniment i seguretat i també especialment a la millora de l'habitabilitat i accessibilitat; finestres més sostenibles, canvi de banyeres per plats de dutxa, mecanisme d'estalvi d'aigua, videoporters, etc.

4.2 GESTIÓ OFICINA LOCAL D'HABITATGE

6.2.1 Per l'exercici 2026 es gestionarà davant l'ajuntament de Sant Joan Despí l'aprovació dels convenis de col·laboració i encàrrec de gestió entre l'Ajuntament i l'Agència de l'habitatge per l'any 2025, relatiu al programa de mediació de lloguer social, i les derivades del suport als serveis Locals d'habitatge de la Diputació de Barcelona.



L'oficina local continuarà exercint les activitats encomanades mitjançant els convenis de col·laboració subscrits amb l'Agència de l'habitatge, amb l'objectiu de facilitar la proximitat de les gestions a la ciutadania i garantir la prestació de serveis i la gestió d'ajuts relacionats amb l'habitatge.

6.2.2 Amb el Consorci Metropolità de l'Habitatge, es col·laborarà amb la gestió de la tramitació dels darrers expedients d'ajuts a la rehabilitació dels edificis i habitatges de la localitat d'eficiència energètica amb els Fons Europeu Next Generation fins a la seva finalització.

6.2.3 L'Ajuntament de Sant Joan Despi, ha estat un dels Ajuntaments de Catalunya que la Generalitat de Catalunya ha resolt atorgar els ajuts del Pla de Barris. L'Ajuntament va presentar un projecte a la Generalitat amb diferents programes d'inversions, es espais públics, equipaments i especialment fomentar la rehabilitació i l'accessibilitat. Per aquest motiu, l'Ajuntament ha encarregat a l'empresa municipal la gestió d'aprovar unes bases i unes convocatòries per fomentar la rehabilitació, l'accessibilitat i l'eficiència energètica en els edificis de la ciutat amb unes característiques concretes.

En la mateixa línia i per voluntat política, l'Ajuntament ha aprovat fomentar més aquests ajuts i destinar més recursos propis per arribar a més comunitats. La convocatòria d'ajuts arriba a la quantitat de 4.300.000 euros. Aquests encàrrec ha estat recepcionat i aprovat pel Consell d'Administració d'ADSA. Aquest encàrrec a ADSA comportarà una redistribució de tasques internes i la contractació de nou personal.

4.3 GESTIÓ ZONA BLAVA

L'empresa gestiona el servei de regulació i control dels aparcaments amb horari regulat conforme a la pròrroga subscrita per acord de Ple fins 31 d'octubre de 2026.

L'Ajuntament va aprovar per Ple Municipal l'ampliació d'una nova zona regulada al barri de les Begudes. Per aquest motiu, s'ha modificat el conveni entre Ajuntament i ADSA per la gestió d'aquestes zones.

La modificació del conveni ha comportat la modificació de les aportacions per fer front a les despeses i ajustar els ingressos a la nova realitat.

