



CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
DEL EJERCICIO 2022, JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR  
INDEPENDIENTE

---

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

## Valoración de las existencias asociadas a la promoción inmobiliaria.

### *Descripción*

Tal y como se detalla en la Nota 9 de la memoria, la Sociedad tiene en su balance, a 31 de diciembre de 2022, existencias asociadas a la promoción inmobiliaria por un valor neto contable de 10.209 miles de euros, correspondientes a parcelas situadas en el polígono de la Ciudad Agroalimentaria de Tudela. Dichas parcelas, que fueron adquiridas en ejercicios anteriores, se encuentran valoradas por su coste de adquisición, 13.401 miles de euros, minorado como consecuencia de diversas correcciones valorativas registradas, asimismo en ejercicios anteriores, por importe de 3.192 miles de euros. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en estos activos y en su caso procede a realizar estimaciones acerca de su valor recuperable. La valoración de estos activos ha sido un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales de estos activos y las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario.

### *Nuestra respuesta*

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

- Estudio de la posible existencia de indicios de deterioro o, en su caso, de la recuperación del valor de los terrenos.
- Revisión de las estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad con respecto al valor recuperable, para lo cual hemos obtenido y comparado el precio acordado en transacciones recientes realizadas por la propia Sociedad.
- Evaluación de la adecuación de la información desglosada en la Nota 9 de la memoria.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales**

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

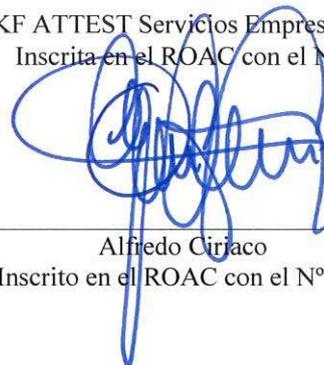
### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el N° S1520



Alfredo Cirjaco  
Inscrito en el ROAC con el N° 17938

20 de abril de 2023

## **Anexo 1 de nuestro informe de auditoría**

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

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

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES

- Balance al 31 de diciembre de 2022
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### INFORME DE GESTIÓN

**CIUDAD AGROALIMENTARIA DE TUDELA, S.L.U.**

Los administradores de la compañía mercantil "Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.U.", estampan su firma en este folio por su conformidad con las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio económico de 2022, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 21 de marzo de 2023, y que aparecen firmadas por el Secretario de dicho órgano social.



D. José Mª Aierdi Fernández Barrena  
(Presidente)



D. Ignacio Gil Jordán



D. Rubén Goñi Urroz



Dña. Laura Sandúa Escribano

No estampa su firma al no haber acudido a la sesión del  
Consejo de Administración de 21/03/2023 en la que se formularon.

D. Alejandro Toquero Gil

No estampa su firma al no haber acudido a la sesión del  
Consejo de Administración de 21/03/2023 en la que se formularon.

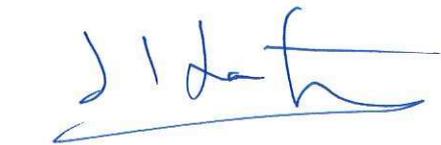


D. Luís Ricardo Martínez Jiménez

Dña. Cristina Arroqui Vidaurreta



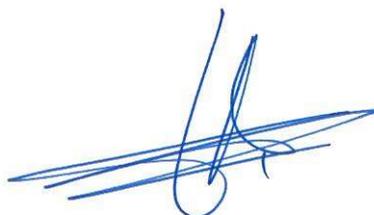
D. Jorge Aleixandre Micheo  
(Secretario No Consejero)



D. Juan Ignacio Latorre Biel

Balance al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	2022	2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>36.161.491</b>	<b>31.801.474</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>1.649</b>	<b>1.904</b>
Aplicaciones informáticas		1.649	1.904
Otro inmovilizado intangible		-	-
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>19.799.022</b>	<b>20.602.017</b>
Terrenos y construcciones		5.705.495	5.828.993
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		14.027.324	14.686.484
Inmovilizado en curso y anticipos		66.203	86.540
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>9.353.931</b>	<b>9.983.776</b>
Terrenos		3.681.268	3.744.294
Construcciones		5.672.663	6.239.482
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>7.006.889</b>	<b>1.213.777</b>
Créditos a terceros		-	206.888
Otros activos financieros		7.006.889	1.006.889
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>29.760.047</b>	<b>24.913.460</b>
<b>Existencias</b>	<b>9</b>	<b>13.018.265</b>	<b>12.114.712</b>
Comerciales		13.018.265	12.114.712
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>5.504.146</b>	<b>1.856.006</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	5.434.989	1.786.928
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>17.1</b>	1.123	1.044
Deudores varios		68.034	68.034
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	-	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>3.210.008</b>	<b>36.776</b>
Créditos a empresas		210.008	36.776
Otros activos financieros		3.000.000	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>8.027.628</b>	<b>10.905.966</b>
Tesorería		8.027.628	10.905.966
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>65.921.538</b>	<b>56.714.934</b>



Balance al 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>61.092.872</b>	<b>52.904.315</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>61.092.872</b>	<b>52.904.315</b>
<b>Capital</b>	<b>11.1</b>	<b>9.395.010</b>	<b>9.395.010</b>
Capital escriturado		9.395.010	9.395.010
<b>Reservas</b>	<b>11.2</b>	<b>332.706</b>	<b>48.661</b>
Reserva legal		332.706	48.661
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>11.3</b>	<b>(8.123.401)</b>	<b>(10.679.817)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(8.123.401)	(10.679.817)
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>11.4</b>	<b>51.300.000</b>	<b>51.300.000</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>8.188.557</b>	<b>2.840.461</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>76.439</b>	<b>75.839</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>14</b>	<b>76.439</b>	<b>75.839</b>
Otros pasivos financieros		76.439	75.839
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.752.227</b>	<b>3.734.780</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>2.809.143</b>	<b>1.905.590</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.943.084</b>	<b>1.829.190</b>
Proveedores	<b>14</b>	1.088.730	1.474.682
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>14 y 17.1</b>	6.052	32
Pasivos por impuestos corrientes	<b>15</b>	429.970	107.177
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	298.376	165.072
Anticipos de clientes	<b>14</b>	119.956	82.227
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>65.921.538</b>	<b>56.714.934</b>



Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresada en Euros)

	Notas	2022	2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16.1</b>	<b>21.640.878</b>	<b>12.487.443</b>
Ventas		20.992.762	11.808.342
Prestaciones de servicios		648.116	679.101
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>16.2</b>	<b>(6.280.770)</b>	<b>(4.181.142)</b>
Consumo de mercaderías		1.868.938	774.425
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(8.073.749)	(5.111.642)
Trabajos realizados por otras empresas		(75.959)	(13.533)
Reversión deterioro de merc., materias primas y otros aprovisionam.	9	-	169.608
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>999.451</b>	<b>367.006</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		59.246	54.268
Subvenciones explotación incorporadas al resultado del ejercicio		940.205	312.738
<b>Gastos de personal</b>	<b>16.3</b>	<b>(182.269)</b>	<b>(154.347)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(138.403)	(115.567)
Cargas sociales		(43.866)	(38.780)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(6.165.332)</b>	<b>(4.068.537)</b>
Servicios exteriores	16.4	(2.974.184)	(1.885.979)
Tributos		(97.446)	(335.745)
Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales		(284.559)	58.777
Otros gastos de gestión corriente		(2.809.143)	(1.905.590)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5,6,7</b>	<b>(1.353.769)</b>	<b>(1.421.095)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7.1</b>	<b>75.726</b>	-
Resultados por enajenaciones y otras		75.726	-
<b>Otros resultados</b>		-	-
Otros ingresos		-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>8.733.915</b>	<b>3.029.328</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16.5</b>	<b>5.206</b>	<b>2.114</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		5.206	2.114
De terceros		5.206	2.114
<b>Gastos financieros</b>		-	-
Por deudas con terceros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>5.206</b>	<b>2.114</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.739.121</b>	<b>3.031.442</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>15.1</b>	<b>(550.564)</b>	<b>(190.981)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>8.188.557</b>	<b>2.840.461</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>8.188.557</b>	<b>2.840.461</b>



Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

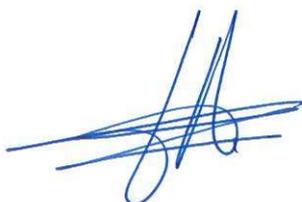
(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	2022	2021
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>8.188.557</b>	<b>2.840.461</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		940.205	312.738
EFFECTO IMPOSITIVO		(263.257)	(87.567)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>676.948</b>	<b>225.171</b>
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		(940.205)	(312.738)
EFFECTO IMPOSITIVO		263.257	87.567
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>(676.948)</b>	<b>(225.171)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>8.188.557</b>	<b>2.840.461</b>

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.2)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 11.4)	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>9.395.010</b>	<b>48.661</b>	<b>(9.693.088)</b>	<b>(986.729)</b>	<b>51.300.000</b>	<b>50.063.854</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.840.461	-	2.840.461
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(986.729)	986.729	-	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>9.395.010</b>	<b>48.661</b>	<b>(10.679.817)</b>	<b>2.840.461</b>	<b>51.300.000</b>	<b>52.904.315</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	8.188.557	-	8.188.557
Otras variaciones del patrimonio neto	-	284.045	2.556.416	(2.840.461)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>9.395.010</b>	<b>332.706</b>	<b>(8.123.401)</b>	<b>8.188.557</b>	<b>51.300.000</b>	<b>61.092.872</b>



Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresado en Euros)

	Notas	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	8.739.121	3.031.442
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>3.426.334</b>	<b>2.839.418</b>
Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	1.353.769	1.421.095
Correcciones valorativas por deterioro	7.1	-	(169.608)
Variación de provisiones		3.093.702	1.905.590
Imputación de subvenciones desde el PN		(940.205)	(312.738)
Rdos. Por bajas y enajenaciones inmovilizado		(75.726)	-
Ingresos financieros	16.5	(5.206)	(2.114)
Otros ingresos y gastos		-	(2.807)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(6.009.936)</b>	<b>(414.707)</b>
Existencias		(1.868.938)	(774.425)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.932.699)	(520.494)
Otros activos corrientes		-	15.000
Acreedores y otras cuentas a pagar		(208.899)	862.312
Otros pasivos corrientes		-	-
Otros activos y pasivos no corrientes		600	2.899
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(225.686)</b>	<b>76.025</b>
Pagos de intereses		-	-
Cobros de intereses		2.086	3
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(227.772)	76.022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>5.929.833</b>	<b>5.532.177</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(9.101.613)</b>	<b>(1.264.694)</b>
Inmovilizado intangible		(693)	-
Inmovilizado material		(100.920)	(236.266)
Inversiones inmobiliarias		-	(28.428)
Otros activos financieros		(9.000.000)	(1.000.000)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>293.442</b>	<b>36.776</b>
Inmovilizado material		2.500	-
Inversiones inmobiliarias		254.166	-
Otros activos financieros		36.776	36.776
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>(8.808.171)</b>	<b>(1.227.918)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		-	-
Aportaciones de socios		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		-	-
Devolución y amortización de		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		-	-
<b>EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		-	-
<b>AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(2.878.338)</b>	<b>4.304.259</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	10.905.966	6.601.707
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	8.027.628	10.905.966



## Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

El objeto social de la compañía comprende las siguientes actividades:

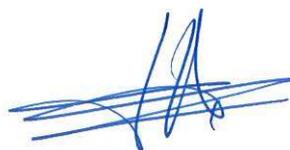
- La promoción y asesoramiento para la instalación de empresas agroalimentarias en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.
- La gestión, coordinación y dirección de la CAT.
- La producción y/o suministro de agua, vapor y/o CO<sub>2</sub> a diferentes temperaturas y/o presiones.
- La comercialización y distribución de los diferentes productos energéticos producidos a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela y, en su caso, a terceros.
- La prestación de servicios centralizados a las empresas instaladas en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela en materia de depuración de aguas, gestión de residuos, protección contra incendios y telecomunicaciones.

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

La Sociedad está integrada en el Grupo CPEN, cuya sociedad dominante es Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio. El domicilio social de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. está en Paseo Sarasate, 38 Pamplona (Navarra), siendo esta última sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del grupo CPEN del ejercicio 2021 fueron aprobadas por decisión del Socio Único de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. tomada el 25 de abril de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Navarra.

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

En la actualidad la Sociedad realiza todas las actividades que constituyen su objeto social. El ejercicio 2022 ha estado marcado por un precio pool de la energía elevado y sostenido por encima de la línea histórica. Este hecho unido a un precio de compra del gas competitivo le ha permitido obtener un



resultado del ejercicio positivo, al igual que en el ejercicio 2021, dejando atrás las pérdidas de ejercicios anteriores.

Para el próximo año se espera lo contrario, precios de compra actualizados y un pool inferior, esperando pérdidas probables.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y, por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero; y por la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo de 2010 por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio Único dentro de los plazos previstos por la normativa vigente. Los administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de dicho proceso no se producirán cambios que puedan afectar de manera significativa a las cuentas anuales de 2022.

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

### **2.1 Imagen fiel**

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

### **2.2 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario. Las partidas de ambos ejercicios son comparables.

### **2.3 Corrección de errores**

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.



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

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

### Correcciones valorativas por deterioro

En el activo de la Sociedad figuran, a 31 de diciembre de 2022, dentro de los epígrafes de inversiones inmobiliarias y existencias, naves construidas y parcelas por importe de 9.353.931 y 10.209.122 euros, respectivamente (9.983.776 y 10.209.122 euros, respectivamente, en 2021), cuyo valor, para el caso de las existencias, se ha visto afectado en ejercicios anteriores por la evolución de la coyuntura económica. En este sentido, como se indica en la Nota 9, la Sociedad tiene registrada a 31 de diciembre de 2022 una corrección valorativa por deterioro de las parcelas que figuran en el epígrafe de existencias por importe de 3.192.608 euros (3.192.608 euros en 2021). A 31 de diciembre de 2022 se ha analizado la situación comercial y la conclusión es que no procede ningún deterioro adicional.

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

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

## 2.5 Regulación del sector eléctrico

El sector de la cogeneración es un sector regulado, que ha sufrido cambios sustanciales en los últimos años, en este sentido, la norma de referencia es la Ley del Sector Eléctrico 24/2013 y el Real Decreto 413/2014 de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables. Adicionalmente a esta Ley, existe toda una serie de normas dictadas en los últimos años que se resumen a continuación:

- Con fecha 1 de enero de 2013 entró en vigor la Ley 15/2012 de medidas fiscales para la sostenibilidad energética que supuso la creación de un impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica, con un tipo único del 7% y se aplica sobre el importe total que se percibe por la





producción e incorporación al sistema eléctrico de energía eléctrica en cada instalación. Asimismo, en esta misma Ley se aprueba la implantación del Impuesto Especial sobre Hidrocarburos (el céntimo verde), el cual es un impuesto que se aplica sobre el consumo de gas natural, con un tipo general para el consumo de gas usado para la cogeneración de electricidad y un tipo reducido para el gas natural de uso industrial.

- Real Decreto 9/2013, de 12 de julio y publicado el 13 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema. Este Real Decreto derogó el Real Decreto 661/2007 vigente hasta la fecha, estableciendo los principios de un nuevo régimen retributivo para las instalaciones de cogeneración.
- Orden IET/1045/2014, de 16 de junio, por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones tipo aplicables a determinadas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

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

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

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

El 14 de octubre de 2021, se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el Decreto Foral Legislativo 5/2021, de Armonización Tributaria por el que se regula, entre otros, el Impuesto sobre el Valor de la Producción Eléctrica (IVPEE 7%). El citado Decreto Foral armoniza para Navarra el impuesto según lo dispuesto por el Real Decreto Ley 12/2021 en el que se aprobaban medidas urgentes en el ámbito de la fiscalidad energética y en materia de generación de energía, entre las cuales se aprobó la Suspensión temporal del impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica (IVPEE 7%) el cuál fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2022 por el Decreto Foral Legislativo 5/2022, de 5 de julio.

Adicionalmente el ejercicio 2022 ha estado marcado por multitud de cambios legislativos en cuanto a los parámetros retributivos, habiendo establecidos parámetros de retribución a la operación que

afectan a los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2022. A su vez, durante el ejercicio 2022 la Orden TED/1232/2022 modifico la retribución a la inversión.

Estos cambios normativos han supuesto cambios en las liquidaciones correspondientes a dicho ejercicios que han sido registradas en el ejercicio 2022, no suponiendo un impacto significativo.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	8.188.557
	<b>8.188.557</b>
Reparto	
A Reserva Legal	818.856
A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	7.369.701
	<b>8.188.557</b>

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

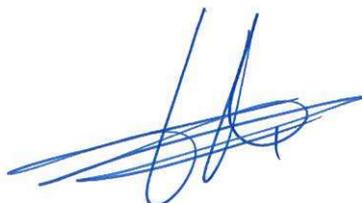
Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos,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

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

#### 4.1 Inmovilizado intangible

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



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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. A 31 de diciembre de 2022 la totalidad de los activos de la Sociedad son de vida útil definida.

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

#### Derechos de uso

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

#### Aplicaciones informáticas

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

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

### **4.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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



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

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

DESCRIPCIÓN	ACTIVIDAD	UBICACIÓN	METODO AMORTIZACION PROPUESTO	Nº AÑOS
Instalación eléctrica Alta Tensión. Obras necesarias para el suministro eléctrico en Alta Tensión, requeridas por Iberdrola.	Compra y venta de electricidad de la CAT	STR Las Labradas, STR La Serna	Lineal	50
Obras civiles de la Central de Infraestructuras Comunes. Edificio que aloja todas las instalaciones.	Gestión y suministro de servicios centralizados para todo el polígono	Parcela 4,7 CAT	Lineal	50
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada.(Maquinaria)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada.(Instalación eléctrica Baja Tensión)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	25
Instalación de Refrigeración Industrial centralizada. (Conducciones y depósitos)	Generación de servicios frigoríficos Ciudad Agroalimentaria	Sala frigorífica de la CIC	Lineal	30
Obra civil rack tuberías aéreas y redes subterráneas	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta Tensión	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Conducción y depósitos	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	30
Estructuras	Estructura metálica y canalizaciones enterradas para la distribución de servicios por el polígono.	Toda la CAT	Lineal	50
Rack red de tuberías distribución Manobra	tuberías para la distribución de servicios "calientes" Vapor y AC	Rack de distribución	Lineal	30
Instalación térmica (Carnes) Instalaciones	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Carnes) Baja Tensión	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	25
Instalación térmica (Carnes)Conducción y depósitos	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	30
Instalación térmica (Carnes) Estructuras	Calderas e instalaciones anexas necesarias para la generación de vapor y agua caliente de manera convencional	Sala de calderas de la CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Alta Tensión (titulov)	venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica Baja Tensión (Electro)	Instalación de distribución electricidad en el interior de la CIC	Edificio CIC	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Electro)(Maquinaria larga vida)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	30
Instalaciones Auxiliares CIC (Electro)(Instalación eléctrica)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	25
Instalaciones Auxiliares CIC (Electro)(Conducciones y depósitos)	Instalación de Aire comprimido, protección contra incendios del polígono, climatización edificio CIC.	Parcela 4,7, CIC.	Lineal	30
Sistema gestión y control Genesek. (Instalación eléctrica Baja Tensión)	SCADA, sistema de gestión y control informatizado de los distintos servicios e instalaciones de la CAT	Sala de control, CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Electro) (Instalación eléctrica Alta Tensión)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50
Edificio contenedor instalaciones cogeneración CAT	Todos los servicios cogeneración CAT. AC,AF, vapor, venta de electricidad	Parcela 4,7 Edificio Cogeneración CAT	Lineal	50
Instalación térmica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	25
Instalación térmica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	30
Instalación térmica cogeneración (Estructuras)	Caldera de recuperación de vapor para la cogeneración e instalaciones anexas a ésta. Genera vapor y agua caliente.	Sala de calderas CIC	Lineal	50
Instalación mecánica cogeneración (Maquinaria larga vida)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Instalación Eléctrica Baja Tensión)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Instalación mecánica cogeneración (Conducciones y depósitos)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	30
Instalación mecánica cogeneración (Estructuras)	Equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la cogeneración y generación de agua fría y agua caliente	Edificio cogeneración CIC	Lineal	50
Instalación eléctrica baja tensión cogeneración	Instalación de distribución electricidad en el interior de la cogeneración de la CIC	Edificio cogeneración CIC	Lineal	25
Transformadores de potencia (Electro)	Instalación eléctrica de Alta Tensión necesaria para la Compra y Venta de electricidad, en la parte de Cliente.	Subestación CIC	Lineal	50



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

#### **4.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

- a) No son activos destinados a la venta dentro del curso normal del negocio.
- b) No están ocupados por la Sociedad para su actividad.
- c) No se encuentran en construcción.

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

#### **4.4 Deterioro de los activos no generadores de efectivo**

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

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

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

#### Especificidades relativas a los activos no generadores de flujos de efectivo

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

La Orden realiza una distinción entre los activos generadores de efectivo, que son aquellos que se poseen con el fin de obtener un beneficio o generar un rendimiento comercial a través de la entrega de bienes o la prestación de servicios, y los activos no generadores de flujos de efectivo, que son



aquellos que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económico sociales que generan dichos activos y que beneficien a la colectividad, esto es, su beneficio social o potencial de servicio.

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

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la Nota 2.4, la Sociedad considera que tanto los elementos del inmovilizado material como los incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias no tienen como objeto generar un rendimiento económico.

#### **4.5 Arrendamientos**

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

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

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





#### 4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en su Balance cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como tenedor o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

#### Activos financieros

##### Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando está admitido a negociación en un mercado organizado, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la Sociedad haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se

produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras. La gestión que realiza la Sociedad de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad).

La Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos activos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. En tal caso, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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



La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

En particular, la corrección valorativa por deterioro de deudores comerciales implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias de cada cliente. La Dirección evalúa de manera individualizada la situación de cada cliente.

### Baja de activos financieros

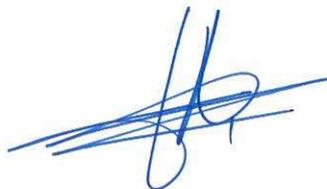
La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido. Se entiende que se han cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a tal variación deja de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, y el valor en libros del activo financiero, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Asimismo, cualquier ganancia o pérdida acumulada directamente en el patrimonio neto se reclasifica a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el factoring con recurso, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en los que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### **Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al emisor su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuíbles, como serían determinadas acciones rescatables y acciones o participaciones sin voto.



### Clasificación y valoración

A efectos de su valoración, los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

#### Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

#### Baja de pasivos financieros

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

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte, siempre que estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja a su valor razonable. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tienen condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del Balance Abreviado y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.



A estos efectos, la Sociedad considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiere al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

#### **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

#### **4.7 Existencias**

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

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

#### *Derechos de emisión de gases de efecto invernadero (CO2):*

Para cumplir con los compromisos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero del Protocolo de Kioto asumido por la Unión Europea en mayo de 2002 se emitieron diversas normativas comunitarias y nacionales que culminaron con la aprobación recogida en el Real Decreto 1402/2007, de 29 de octubre, del Plan Nacional de Asignación de Derechos de Emisión.

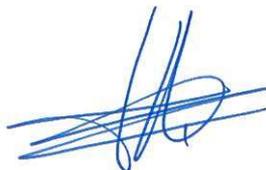
En base a esta reglamentación, la Sociedad debe entregar en los primeros meses del ejercicio siguiente derechos de emisión de CO2 equivalentes a las emisiones realizadas durante el ejercicio.

Los derechos de emisión de gases de efecto invernadero desde el año 2016 se reconocen como existencias.

Los derechos adquiridos en el mercado se valoran, en el momento inicial, a su coste de adquisición.

En el caso de que el valor de mercado de los derechos de emisión sea inferior al valor contable de los derechos registrados en el activo, se procede a ajustar el valor de los derechos poseídos al valor de mercado, conforme a lo dispuesto en la Resolución de 28 de mayo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

En el caso de que sean derechos adquiridos en el mercado la contrapartida será el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.



La obligación de entrega de derechos de emisión, por las emisiones de CO2 realizadas durante el ejercicio, se reconoce en la medida en que se van realizando emisiones de gases de efecto invernadero.

Estos costes se reconocen como "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, con contrapartida en una provisión a corto plazo, incluida dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo" del Balance de Situación, hasta el momento en que se entreguen los correspondientes derechos de emisión. El valor unitario a asignar a las emisiones se determina considerando:

- Primero, el valor contable al que están registrados los derechos de emisión en el Balance de Situación.
- Por último, si fuera necesario, con la estimación más actualizada del coste que supondría la adquisición del resto de derechos.

#### 4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

#### 4.9 Subvenciones

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

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

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando.

Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

#### Subvenciones para Derechos de emisión de gases de efecto invernadero (CO2):

La Directiva 2003/87/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de octubre de 2003, establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y modifica la Directiva 96/61/CE del Consejo. La fase IV del Régimen Comercio de Derechos de Emisión de la UE (RCDE UE), que abarca los años 2021 a 2030, se divide en dos periodos de asignación gratuita: 2021-2025, por un parte, y 2026-2030, por otra parte. Así ha sido establecido en la reforma introducida por la Directiva (UE) 2018/410 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de marzo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2003/87/CE para intensificar las reducciones de emisiones de forma eficaz en relación con los costes y facilitar las inversiones en tecnologías hipocarbónicas, así como la Decisión





(UE) 2015/1814. De acuerdo con esta Directiva, los titulares que puedan optar a ello, y que así lo soliciten, recibirán derechos de emisión gratuitos en la fase IV en una cantidad determinada por la aplicación de la normativa armonizada de asignación gratuita de derechos de emisión de la Unión Europea.

La norma de la Unión que establece las reglas de asignación gratuita es el Reglamento Delegado (UE) 2019/331 de la Comisión de 19 de diciembre de 2018 por el que se determinan las normas transitorias de la Unión para la armonización de la asignación gratuita de derechos de emisión con arreglo al artículo 10 bis de la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

En base a lo anterior, la Sociedad durante el ejercicio 2022 ha recibido derechos de emisión gratuitos que ha contabilizado directamente en el patrimonio neto junto a su efecto impositivo. A final de año dichos derechos pasaron a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en el epígrafe "Otras subvenciones transferidas al resultado desde el Patrimonio Neto" debido a su consumo de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

#### **4.10 Provisiones y contingencias**

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

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



#### 4.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.13 Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de sus actividades, esto es, principalmente, la comercialización y distribución de productos energéticos y la actividad inmobiliaria de arrendamiento, asesoramiento y venta de parcelas, cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos servicios.

##### Reconocimiento

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

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

En términos generales, las obligaciones a cumplir en los contratos con clientes de la Sociedad relativos a arrendamientos de parcelas y a la prestación de servicios de comercialización y distribución de productos energéticos se cumplen a lo largo del tiempo, de este modo, los ingresos derivados de estos compromisos que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales.

Las obligaciones a cumplir derivadas de los contratos de compraventa de parcelas se cumplen en un momento determinado.

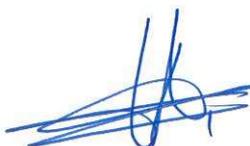
##### Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la Sociedad debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

##### Ingresos por la venta de parcelas

El ingreso se reconoce cuando se transfiere el control de las viviendas, lo cual tiene lugar cuando el cliente asume los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes. En el mercado inmobiliario la transferencia de los riesgos y beneficios del activo se entiende producida cuando se produce la entrega de la propiedad al comprador, momento que coincide, en general, con



la formalización de la escritura pública, o en su defecto, cuando el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

#### Ingresos por arrendamientos de inmuebles

El ingreso se reconoce de manera lineal en el tiempo durante la vigencia del contrato.

#### Ingresos por prestación de servicios de comercialización y distribución de productos energéticos

El devengo de estos servicios se produce a medida que la Sociedad suministra los productos energéticos a los clientes instalados en el parque empresarial.

Por último, los ingresos por venta de luz, se devengan a medida que esta es producida y suministrada a la red, valorándose de conformidad con la legislación vigente que establece los parámetros retributivos y con el pool fijado por el mercado (Nota 2.5)

#### **4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

#### **4.15 Transacciones con partes vinculadas**

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

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

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



## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>			
Coste			
Aplicaciones informáticas	73.157	693	73.850
Derechos de traspaso	388.701	-	388.701
	461.858	693	462.551
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(71.253)	(948)	(72.201)
Derechos de traspaso	(388.701)	-	(388.701)
	(459.954)	(948)	(460.902)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.904</b>	<b>(255)</b>	<b>1.649</b>
<b>Ejercicio 2021</b>			
Coste			
Aplicaciones informáticas	73.157	-	73.157
Derechos de traspaso	388.701	-	388.701
	461.858	-	461.858
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(58.078)	(13.175)	(71.253)
Derechos de traspaso	(388.701)	-	(388.701)
	(446.779)	(13.175)	(459.954)
<b>Valor neto contable</b>	<b>15.079</b>	<b>(13.175)</b>	<b>1.904</b>

### 5.1 Descripción de los principales movimientos

En 2022 se han producido altas en aplicaciones informáticas (licencias). En 2021 no se produjeron altas en el inmovilizado intangible.

### 5.2 Otra información

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

En 2022 la Sociedad no ha realizado inversiones adquiridas a empresas del grupo. En 2021 la Sociedad no realizó inversiones adquiridas a empresas del grupo.

El importe de los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 asciende a 458.298 euros (mismo importe en 2021).



## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>					
Coste					
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	25.054.986	91.485	-	27.337	25.173.808
Maquinaria	3.046.616	-	(108.000)	-	2.938.616
Otras instalaciones	77.724	-	-	-	77.724
Mobiliario	262.978	-	-	-	262.978
Equipos Informáticos	100.866	2.436	-	-	103.302
Elementos de transporte	12.648	-	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	86.540	7.000	-	(27.337)	66.203
	35.943.039	100.921	(108.000)	-	35.935.960
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.471.688)	(123.498)	-	-	(1.595.186)
Instalaciones técnicas	(10.723.323)	(763.315)	-	-	(11.486.638)
Maquinaria	(2.751.555)	(7.957)	108.000	-	(2.651.512)
Otras instalaciones	(21.621)	(7.772)	-	-	(29.393)
Mobiliario	(262.978)	-	-	-	(262.978)
Equipos informáticos	(97.209)	(1.374)	-	-	(98.583)
Elementos de transporte	(12.648)	-	-	-	(12.648)
	(15.341.022)	(903.916)	-	-	(16.136.938)
<b>Valor neto contable</b>	<b>20.602.017</b>	<b>(802.995)</b>	-	-	<b>19.799.022</b>
<b>Ejercicio 2021</b>					
Coste					
Terrenos y construcciones	7.300.681	-	-	-	7.300.681
Instalaciones técnicas	24.890.604	164.382	-	-	25.054.986
Maquinaria	3.046.616	-	-	-	3.046.616
Otras instalaciones	53.491	24.233	-	-	77.724
Mobiliario	262.978	-	-	-	262.978
Equipos Informáticos	96.897	3.969	-	-	100.866
Elementos de transporte	12.648	-	-	-	12.648
Inmovilizado en curso	42.857	43.683	-	-	86.540
	35.706.772	236.267	-	-	35.943.039
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.348.190)	(123.498)	-	-	(1.471.688)
Instalaciones técnicas	(9.910.549)	(812.774)	-	-	(10.723.323)
Maquinaria	(2.743.406)	(8.149)	-	-	(2.751.555)
Otras instalaciones	(15.245)	(6.376)	-	-	(21.621)
Mobiliario	(262.978)	-	-	-	(262.978)
Equipos informáticos	(88.517)	(8.692)	-	-	(97.209)
Elementos de transporte	(12.648)	-	-	-	(12.648)
	(14.381.533)	(959.489)	-	-	(15.341.022)
<b>Valor neto contable</b>	<b>21.325.239</b>	<b>(723.222)</b>	-	-	<b>20.602.017</b>



## 6.1 Descripción de los principales movimientos

Las principales altas de los ejercicios 2022 y 2021 corresponden a varias inversiones ligadas directamente con la actividad productiva de la Sociedad.

En 2022 se ha producido la venta de una maquinaria que estaba totalmente amortizada, el importe de la venta ha sido 2.500 €.

## 6.2 Otra información

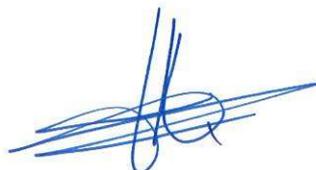
La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

No hay compromisos adquiridos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por la Sociedad en referencia al inmovilizado material.

En los ejercicios 2022 y 2021 no se han activado gastos financieros dado que las principales instalaciones comenzaron a utilizarse en el inicio del ejercicio 2010.

En 2022 la Sociedad adquirió equipos informáticos a empresas del grupo por 2.436 euros. En 2021 la Sociedad no realizó inversiones de bienes de inmovilizado material adquiridos a empresas del grupo.

El importe de los elementos del Inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 asciende a 5.449.084 euros (5.553.074 euros a 31 de diciembre de 2021).



## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>					
Coste					
Terrenos	3.744.294	-	(63.026)	-	3.681.268
Construcciones	11.222.631	-	(244.796)	-	10.977.835
	14.966.925	-	(307.822)	-	14.659.103
Amortización acumulada					
Construcciones	(4.983.149)	(448.905)	126.882	-	(5.305.172)
	(4.983.149)	(448.905)	126.882	-	(5.305.172)
Deterioros de valor					
Terrenos	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>9.983.776</b>	<b>(448.905)</b>	<b>(180.940)</b>	<b>-</b>	<b>9.353.931</b>
<b>Ejercicio 2021</b>					
Coste					
Terrenos	3.744.294	-	-	-	3.744.294
Construcciones	11.194.203	28.428	-	-	11.222.631
	14.938.497	28.428	-	-	14.966.925
Amortización acumulada					
Construcciones	(4.534.718)	(448.431)	-	-	(4.983.149)
	(4.534.718)	(448.431)	-	-	(4.983.149)
Deterioros de valor					
Terrenos	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>10.403.779</b>	<b>(420.003)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.983.776</b>





## 7.1 Descripción de los principales movimientos

En 2022, no se han producido altas en inversiones inmobiliarias. Las altas del ejercicio 2021 corresponden a adecuaciones de naves industriales, para su posterior alquiler.

En 2022, se ha producido la venta de una nave.

## 7.2 Arrendamientos operativos

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

Durante el año 2022 se ha firmado el siguiente contrato: para la nave 6.35B, con una duración de un año.

Durante el año 2021 no se firmó contrato alguno.

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

Los ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento operativo han ascendido a 406.651 euros en el ejercicio 2022 (387.056 euros en 2021).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 361.662 euros y los gastos de administración y mantenimiento por 129.671 euros en el ejercicio 2021 (354.747 euros y 256.618 euros, respectivamente en 2021).

Por otro lado, los gastos correspondientes al inmueble cedido a CEIN, S.L., para su gestión han ascendido a 87.243 euros de amortización en el ejercicio 2022 (mismo importe en 2021).

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

(Euros)	2022	2021
Hasta un año	402.815	563.305
Entre uno y cinco años	978.979	1.646.390
Más de cinco años	401.948	847.426
	<b>1.783.778</b>	<b>3.057.121</b>

### 7.3 Otra información

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

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de los activos financieros por categorías y clases, salvo el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

(Euros)	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros a coste amortizado	7.006.889	1.213.777	5.714.154	1.892.782	12.721.043	3.106.559
	<b>7.006.889</b>	<b>1.213.777</b>	<b>5.714.154</b>	<b>1.892.782</b>	<b>12.721.043</b>	<b>3.106.559</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los activos financieros detallados en los cuadros anteriores constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

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

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes				
Créditos a terceros	-	206.888	-	206.888
Otros activos financieros	7.006.889	1.006.889	7.006.889	1.006.889
	7.006.889	1.213.777	7.006.889	1.213.777
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.504.146	1.856.006	5.504.146	1.856.006
Créditos a empresas	210.008	36.776	210.008	36.776
Otros activos financieros	3.000.000	-	3.000.000	-
	8.714.154	1.892.782	8.714.154	1.892.782
	<b>15.721.043</b>	<b>3.106.559</b>	<b>1.721.043</b>	<b>3.106.559</b>



### 8.1 Activos financieros a coste amortizado

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

(Euros)	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	-	206.888
Imposiciones a largo plazo	7.000.000	1.000.000
Fianzas entregadas y pagos anticipados	6.889	6.889
	7.006.889	1.213.777
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.504.146	1.856.006
Créditos a empresas	210.008	36.776
Imposiciones a corto plazo	3.000.000	-
	8.714.154	1.892.782
	<b>15.721.043</b>	<b>3.106.559</b>

#### Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2022 se incluye el crédito a una empresa por la venta de una de las naves de inversiones inmobiliarias en 2019. Durante el ejercicio 2022, se ha procedido a traspasar el saldo al corto plazo atendiendo al vencimiento.

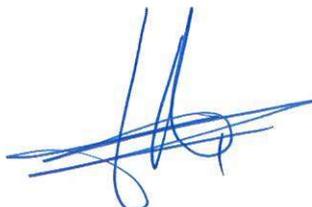
#### Imposiciones a largo plazo

A 31 de diciembre de 2022 se incluyen los siguientes depósitos:

- Banco de Sabadell: 5 millones cuyo vencimiento es el 01/04/2024 y a un tipo de interés nominal del 0%.
- Banco de Santander: 2 millones cuyo vencimiento es el 29/04/2024 y aun tipo de interés nominal del 0%.

#### Fianzas entregadas y pagos anticipados

En el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo, al 31 de diciembre de 2022, se incluyen las fianzas y los depósitos constituidos por la Sociedad.



Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

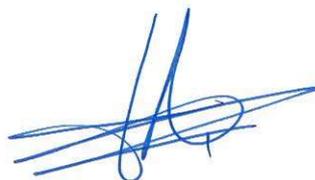
(Euros)	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.434.989	1.786.928
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	1.123	1.044
Deudores varios	68.034	68.034
	<b>5.504.146</b>	<b>1.856.006</b>

En la partida de clientes por ventas y prestación de servicios, se incluyen los importes devengados por la venta de energía a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) pendientes de liquidar, y el saldo cierto y exigible a un cliente en virtud los acuerdos contractuales alcanzados. En relación con este saldo y dado que no se ha dispuesto de toda la información necesaria para realizar el correcto cálculo, al necesitar de datos de la otra parte, se ha procedido a realizar la mejor estimación posible con la información disponible a la fecha.

El análisis para los ejercicios 2022 y 2021 del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros, es como sigue:

<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>160.420</b>
Corrección valorativa por deterioro	-
Reversión del deterioro	(58.777)
Salidas y reducciones	-
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>101.644</b>
Corrección valorativa por deterioro	272.789
Reversión del deterioro	-
Salidas y reducciones	-
<b>Saldo a 31.12.2022</b>	<b>374.433</b>

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado una corrección valorativa por deterioro por 272.789 euros de la provisión por insolvencias que se encuentran registrados en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias (reversión de la provisión por importe de 58.777 en el ejercicio 2021).



## 8.2 Clasificación de los activos financieros por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación por vencimientos de los principales activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, es como sigue:

(Euros)	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total largo plazo	Total
<b>Inversiones financieras</b>								
Créditos a terceros	210.008	-	-	-	-	-	-	210.008
Otros activos financieros	3.000.000	7.000.000	-	-	-	6.889	7.006.889	10.006.889
	<b>3.210.008</b>	<b>7.000.000</b>	-	-	-	<b>6.889</b>	<b>7.006.889</b>	<b>10.216.897</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prest. de servicios	5.434.989	-	-	-	-	-	-	5.434.989
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.123	-	-	-	-	-	-	1.123
Deudores varios	68.034	-	-	-	-	-	-	68.034
	<b>5.504.146</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5.504.146</b>
	<b>8.714.154</b>	<b>7.000.000</b>	-	-	-	<b>6.889</b>	<b>7.006.889</b>	<b>15.721.043</b>

(Euros)	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total largo plazo	Total
<b>Inversiones financieras</b>								
Créditos a terceros	36.776	206.888	-	-	-	-	206.888	243.664
Otros activos financieros	-	1.000.000	-	-	-	6.889	1.006.889	1.006.889
		<b>1.206.888</b>	-	-	-	<b>6.889</b>	<b>1.213.777</b>	<b>1.250.553</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prest. de servicios	1.786.928	-	-	-	-	-	-	1.786.928
Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.044	-	-	-	-	-	-	1.044
Deudores varios	68.034	-	-	-	-	-	-	68.034
	<b>1.856.006</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.856.006</b>
	<b>1.892.782</b>	<b>1.206.888</b>	-	-	-	<b>6.889</b>	<b>1.213.777</b>	<b>3.106.559</b>

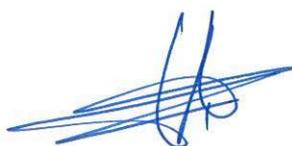
## 9. EXISTENCIAS

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

### PARCELAS

Por acuerdo del Gobierno de Navarra, de 18 de noviembre de 2020, se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Estructurante del "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para la implantación de un área de actividades económicas de carácter comarcal", relativo a la redelimitación de sus sectores y reordenación del Sector S-1 en Tudela.

El 21 de mayo de 2021, el Ayuntamiento de Tudela aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación que afecta a algunas de las parcelas de la Sociedad.



El detalle de las existencias correspondiente a activos inmobiliarios de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

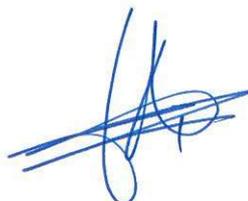
(Euros)	2022			2021		
	Importe	Deterioro	Total	Importe	Deterioro	Total
Manzana 2	1.041.760	(248.159)	793.602	1.041.760	(248.159)	793.602
Manzana 3	1.155.008	(275.136)	879.873	1.155.008	(275.136)	879.873
Manzana 4	4.103.006	(977.381)	3.125.626	4.103.006	(977.381)	3.125.626
Manzana 6	1.996.411	(475.567)	1.520.844	1.996.411	(475.567)	1.520.844
Manzana 7	2.052.887	(489.020)	1.563.867	2.052.887	(489.020)	1.563.867
Manzana 8	-	-	-	-	-	-
Actividades empresariales	1.584.835	(377.695)	1.207.140	1.584.835	(377.695)	1.207.140
Parcelas polivalentes	1.467.823	(349.651)	1.118.171	1.467.823	(349.651)	1.118.171
	<b>13.401.730</b>	<b>(3.192.608)</b>	<b>10.209.122</b>	<b>13.401.730</b>	<b>(3.192.608)</b>	<b>10.209.122</b>

Durante al año 2022 no se ha vendido ninguna parcela. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad vendió una parcela en la manzana 4 por importe de 341.483 euros y una parcela polivalente por importe de 178.629 euros.

Tras el análisis realizado sobre la valoración de las parcelas que tiene en su balance, la Sociedad ha decidido mantener una provisión por deterioro de existencias por importe de 3.192.608 euros, mismo importe en el ejercicio 20201.

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

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	3.362.217	3.362.217
Reversión por traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-
Reversión por ventas	(169.609)	(169.609)
<b>Saldo final</b>	<b>3.192.608</b>	<b>3.192.608</b>



### DERECHOS DE EMISIÓN

La Sociedad tiene en existencias Derechos de CO2 necesarios para la compensación de gases de efecto invernadero de la Central de Infraestructuras Comunes.

El movimiento de la Existencia de estos derechos ha sido el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	1.905.590	844.713
Aumento de derechos	2.809.143	1.799.298
Entrega de derechos	(1.905.590)	(738.421)
<b>Saldo final</b>	<b>2.809.143</b>	<b>1.905.590</b>

### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2022	2021
Tesorería	8.027.628	10.905.966
<b>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</b>	<b>8.027.628</b>	<b>10.905.966</b>

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

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

### 11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

#### 11.1 Capital escriturado

El capital social a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de 9.395.010 euros, compuesto por 939.501 participaciones ordinarias al portador de 10 euros de valor nominal cada una. La totalidad de las participaciones pertenece a la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

La Sociedad mantiene con el Socio Único un contrato de prestación de servicios corporativos y de apoyo a la gestión por el cual Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. ha facturado 73.899 euros en 2022 y 71.400 en 2021.

#### 11.2 Reservas

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



Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 respectivamente, la reserva legal no se encuentra completamente dotada.

<b>(Euros)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo inicial	48.661	48.661
Distribución de resultados	284.045	-
<b>Saldo final</b>	<b>332.706</b>	<b>48.661</b>

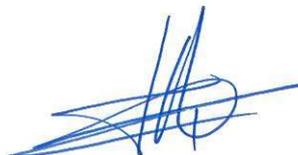
### 11.3 Resultados negativos de ejercicios anteriores

El detalle y movimientos de este epígrafe son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2022</b>			
Resultados de ejercicios anteriores	(10.679.817)	2.556.416	8.123.401
	<b>(10.679.817)</b>	<b>2.556.416</b>	<b>8.123.401</b>
<b>Ejercicio 2021</b>			
Resultados de ejercicios anteriores	(9.693.088)	(986.729)	(10.679.817)
	<b>(9.693.088)</b>	<b>(986.729)</b>	<b>(10.679.817)</b>

### 11.4 Aportación de socios para amortización de créditos

El importe total de aportaciones realizadas por los socios asciende a 51.300.000 euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021.



## 12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>						
Subvenciones no reintegrables	-	940.205	(263.257)	(940.205)	263.257	-
	-	<b>940.205</b>	<b>(263.257)</b>	<b>(940.205)</b>	<b>263.257</b>	-

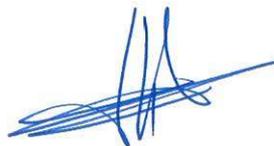
(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2021</b>						
Subvenciones no reintegrables	-	312.738	(87.567)	(312.738)	87.567	-
	-	<b>312.738</b>	<b>(87.567)</b>	<b>(312.738)</b>	<b>87.567</b>	-

Como se han cumplido las condiciones establecidas para las concesiones de estas subvenciones, se han considerado como no reintegrables y, por tanto, se han registrado dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.

La adición del ejercicio 2022 y 2021 se corresponde a la valoración de los derechos de emisión de CO2 gratuitos que le corresponden a la Sociedad para los citados ejercicios.

El origen de las subvenciones de capital traspasadas a resultados durante los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Otros (Estado)	940.205	312.738
	<b>940.205</b>	<b>312.738</b>



### 13. PROVISIONES

Provisión derechos de emisión gases de efecto invernadero (CO2):

El detalle y movimientos de este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2022</b>				
Provisiones a corto plazo	1.905.590	2.809.143	(1.905.590)	2.809.143
	<b>1.905.590</b>	<b>2.890.143</b>	<b>(1.905.590)</b>	<b>2.809.143</b>
<b>Ejercicio 2021</b>				
Provisiones a corto plazo	741.062	1.905.590	(741.062)	1.905.590
	<b>741.062</b>	<b>1.905.590</b>	<b>(741.062)</b>	<b>1.905.590</b>

Emisiones realizadas de gases efecto invernadero (CO2):

El valor de las emisiones efectuadas se registra dentro del capítulo "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, constituyéndose como contrapartida la oportuna provisión "Provisión a corto plazo" a fin de atender la entrega a la Administración de los derechos de emisión correspondientes a cada uno de los ejercicios. El importe de la provisión por los derechos de emisión de gases de efecto invernadero ha sido en 2022 de 2.809.143 euros (1.905.590 euros en 2021) que resulta de la emisión estimada de 37.052 Tm (35.350 Tm en 2021).

Durante el ejercicio 2023, se producirá la entrega a la Administración General del Estado de los derechos correspondientes a las emisiones efectuadas en 2022 y se procederá a dar de baja contablemente, de existencias y de la provisión a corto plazo el importe correspondiente a dichos derechos. La Dirección de la Sociedad no espera que surjan contingencias por su actuación en esta materia.



## 14. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como el valor en libros de los mismos, se detalla a continuación:

(Euros)	Clases					
	Pasivos financieros a largo plazo		Pasivos financieros a corto plazo		Total	
	Créditos, derivados y otros		Créditos, derivados y otros			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	76.439	75.839	1.214.738	1.556.941	1.291.177	1.632.780
	<b>76.439</b>	<b>75.839</b>	<b>1.214.738</b>	<b>1.556.941</b>	<b>1.291.177</b>	<b>1.632.780</b>

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor en libros de los pasivos financieros detallados en los cuadros anteriores constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

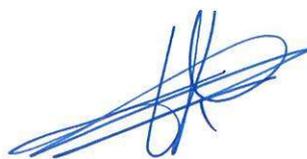
### 14.1 Pasivos financieros a coste amortizado

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

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	76.439	75.839
	76.439	75.839
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.214.738	1.556.941
	1.214.738	1.556.941
	<b>1.291.177</b>	<b>1.632.780</b>

#### Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos

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



Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2022	2021
Proveedores	1.088.730	1.474.682
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	6.052	32
Anticipos de clientes	119.956	82.227
	<b>1.214.738</b>	<b>1.556.941</b>

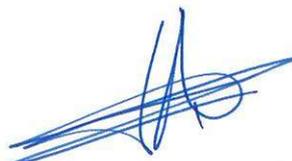
En 2022 y 2021, en el epígrafe anticipos de clientes se incluyen los importes pagados por clientes como anticipo de la compra de una parcela.

**15. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	2022	2021
Activos por impuesto corriente (Retenciones)	-	-
	-	-
Pasivos por impuesto corriente	(429.970)	(107.177)
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	(5.622)	(3.297)
Seguridad Social	(3.864)	(3.879)
Impuesto sobre el Valor Añadido	(288.890)	(157.896)
	<b>(728.346)</b>	<b>(272.249)</b>

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



### 15.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

(Euros)	Año 2022	Año 2021
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Cuenta de pérdidas y ganancias
Resultado antes de impuestos	8.739.121	3.031.442
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores no activadas	(6.117.385)	(2.122.009)
Carga impositiva (tipo impositivo 28%)	734.086	254.641
Deducciones aplicadas no activadas	(183.522)	(63.660)
<b>Gasto (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>550.564</b>	<b>190.981</b>

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a pagar (a cobrar) es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Impuesto corriente	550.564	190.981
Retenciones y pagos a cuenta	(120.594)	(83.804)
<b>Impuesto sobre sociedades a pagar/(cobrar) del ejercicio</b>	<b>429.970</b>	<b>107.177</b>

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros por importe de 19.074.144 euros (25.191.529 a 31 de diciembre de 2021). Dichas bases imponibles prescribirán a los 15 años. El periodo de prescripción para todas las bases imponibles negativas generadas comenzará el primer año en que la Sociedad haya generado beneficios, esto es, el año 2017. Adicionalmente la Sociedad dispone de 3.018.562 euros de deducciones generadas pendientes de aplicar en ejercicios futuros (3.202.084 euros 31 de diciembre de 2021).

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

(Euros)	2022	2021
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	5.933.029
2011	3.459.570	3.643.926
2012	5.110.034	5.110.034
2013	2.829.173	2.829.173
2014	2.556.577	2.556.577
2015	2.420.372	2.420.372
2016	1.260.244	1.260.244
2019	451.445	451.445
2020	986.729	986.729
	<b>19.074.144</b>	<b>25.191.529</b>



Ninguno de los créditos fiscales ha sido activado en la medida en que la recuperabilidad de los mismos no resulta probable (véase Nota 1).

## 16. INGRESOS Y GASTOS

### 16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2022	2021
Venta de parcelas (Nota 9)	-	520.112
Venta de electricidad	16.433.417	9.741.473
Suministro vapor, frío y otros	4.559.345	1.538.007
Ingresos por arrendamientos	406.651	387.056
Prestación de servicios	241.465	300.795
	<b>21.640.878</b>	<b>12.487.443</b>

#### Ingresos por venta de energía:

Como se indica en la Nota 2.5 el ejercicio 2022 ha estado marcado por multitud de cambios legislativos en cuanto a los parámetros retributivos, habiendo establecidos parámetros de retribución a la operación que afectan a los ejercicios comprendidos entre 2018 y 2022. A su vez, durante el ejercicio 2022 la Orden TED/1232/2022 modifico la retribución a la inversión.

Estos cambios normativos han supuesto cambios en las liquidaciones correspondientes a dicho ejercicios que han sido registradas en el ejercicio 2022, no suponiendo un impacto significativo.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 ha continuado suspendido el impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas a cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes se presentan en la Nota 8 de esta memoria.

### 16.2 Aprovisionamientos

El detalle de los consumos por aprovisionamientos es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Compras de materias primas y otras materias consumibles		
Compras nacionales de materias primas	8.073.749	5.111.642
Trabajos realizados por otras empresas	75.959	13.533
Variación de existencias de mercaderías (parcelas)	-	711.970
Variación de existencias de mercaderías (derechos de emisión)	(1.868.938)	(1.486.395)
Deterioro mercaderías (parcelas) (Nota 9)	-	(169.608)
	<b>6.280.770</b>	<b>4.181.142</b>



### 16.3 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	138.403	115.567
	138.403	115.567
Cargas sociales		
Seguridad social	42.182	38.587
Otros gastos sociales	1.684	193
	43.886	38.780
	<b>182.269</b>	<b>154.347</b>

### 16.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos y cánones	16.348	8.743
Reparaciones y conservación	1.005.080	830.517
Servicios profesionales independientes	183.415	160.742
Primas de seguros	47.908	47.985
Servicios bancarios	13.437	21.685
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	15.863	18.242
Suministros	1.593.698	706.070
Otros servicios	98.435	91.995
	<b>2.974.184</b>	<b>1.885.979</b>

### 16.5 Ingresos financieros

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

(Euros)	2022	2021
Intereses a terceros		
Ingresos créditos a terceros	3.121	2.111
Otros ingresos financieros	2.085	3
	<b>5.206</b>	<b>2.114</b>



## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

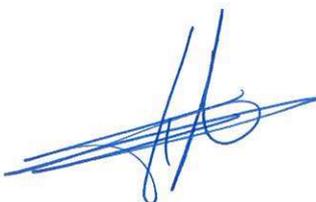
	Naturaleza de la vinculación
Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	Socio Único
Empresas pertenecientes al grupo CPEN	Empresas del grupo
Gobierno de Navarra y Organismos dependientes de la Comunidad Foral de Navarra	Otras partes vinculadas
Administradores	Consejeros

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

### 17.1 Saldos y transacciones con empresas vinculadas

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

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
<b>Ejercicio 2022</b>				
Clientes (Nota 8.1)	1.123	823	-	<b>1.946</b>
Proveedores (Nota 12.1)	6.052	-	-	<b>6.052</b>
<b>Ejercicio 2021</b>				
Clientes (Nota 8.1)	1.044	794	-	<b>1.838</b>
Proveedores (Nota 12.1)	-	-	32	<b>32</b>



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

(Euros)	Otras empresas públicas del Grupo CPEN	Gobierno de Navarra	Corporación Pública Empresarial de Navarra (CPEN)	Total
<b>Ejercicio 2022</b>				
Ventas	7.409	-	-	<b>7.409</b>
Prestación de servicios	15.083	7.485	-	<b>22.568</b>
Servicios exteriores	(96.791)	-	(119.424)	<b>(216.215)</b>
<b>Ejercicio 2021</b>				
Ventas	5.323	-	-	<b>5.323</b>
Prestación de servicios	15.830	7.056	-	<b>22.886</b>
Servicios exteriores	(171.255)	-	(117.046)	<b>(288.301)</b>

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

Las prestaciones de servicios corresponden, por una parte, a las empresas Navarra de Infraestructuras Locales, S.A., con la que existe un contrato de alquiler sobre oficinas en el Centro de Negocios de CAT y Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.L. por mantenimientos del Vivero de Empresas citado anteriormente, y por otra al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente que también tiene firmado un contrato de alquiler sobre unas oficinas en el mismo edificio, propiedad de CAT.

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

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



## 17.2 Administradores y alta dirección

En el acta de decisiones del Socio Único de la Sociedad de 20 de diciembre de 2022, se fijaron las condiciones de las dietas a los miembros del Consejo de Administración. Las dietas correspondientes al ejercicio 2022 ascienden a 5.600 euros (3.150 euros en 2021) y serán abonadas en 2023.

Asimismo, durante los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado. No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Tampoco existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

Durante el ejercicio 2022 se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo por importe de 2.773 euros (2.773 euros en 2021).

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

Las retribuciones de alta dirección, a través del contrato de apoderamiento con la empresa del grupo Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.U., al 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 23,5 miles de euros (mismo importe en 2021). No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida ni planes de opciones sobre acciones. Asimismo, no existen anticipos o créditos concedidos a los mismos.

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

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

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

### 18.1 Riesgo de crédito

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



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

(Euros)	2022	2021
Inversiones financieras a largo plazo	7.006.889	1.213.777
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.504.146	1.856.006
Inversiones financieras a corto plazo	3.210.008	36.776
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.027.628	10.905.966
	<b>23.748.671</b>	<b>14.012.525</b>

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

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

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

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

Por otra parte, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

La Sociedad mantiene constituida una corrección por pérdidas por deterioro de valor de sus cuentas comerciales a cobrar por importe de 374.433 euros al 31 de diciembre de 2022 (101.644 euros al 31 de diciembre de 2021) Nota 8.2.

## 18.2 Riesgo de mercado

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

### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés es prácticamente inexistente, al carecer de deuda financiera.



### 18.3 Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y el fondo de maniobra que muestra su balance.

### 18.4 Riesgo de precio

La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de precio en sus dos principales actividades, la inmobiliaria y a venta de la energía. Ambas actividades pueden presentar una volatilidad atendiendo a factores del mercado no controlables por la Sociedad.

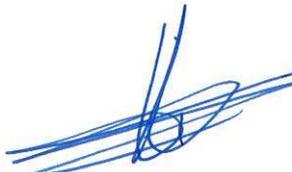
Dadas las actuales circunstancias de los mercados, llamamos la atención sobre la extrema volatilidad de los precios de la energía y del gas y los efectos que este hecho pudiera tener en el resultado operativo futuro de la Sociedad.

## 19. OTRA INFORMACIÓN

### 19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
<b>Ejercicio 2022</b>					
Responsables de departamento	1	1	2	2	-
Administrativos	-	1	1	1,39	-
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3,39</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2021</b>					
Responsables de departamento	1	1	2	2	-
Administrativos	-	1	1	1	-
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>



Al 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración estaba formado por 8 personas, de las cuales 6 son hombres y 2 son mujeres (en 2021, el Consejo de Administración lo formaban 8 personas, de las cuales 6 eran hombres y 2 mujeres).

## 19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios de auditoría durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	4.017	4.017
	<b>4.017</b>	<b>4.017</b>

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

Durante el ejercicio 2022 y 2021, respectivamente, la firma auditora no ha prestado servicios distintos a los de auditoría de cuentas.

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

## 19.3 Información sobre medioambiente

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

En el ejercicio 2022 no se tomaron medidas medioambientales, tampoco en el ejercicio 2021.

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

(Euros)	2022	2021
Coste	84.966	84.966
Amortización acumulada	(82.806)	(82.292)
	<b>2.160</b>	<b>2.674</b>



Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han incurrido en gastos cuya finalidad haya sido la protección y mejora del medio ambiente.

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

#### **19.4 Información sobre el Periodo Medio de Pago a Proveedores y Otra Información requerida por la Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio**

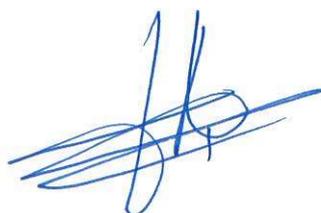
De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante los ejercicios 2022 y 2021:

	2022	2021
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	20	24
Ratio de operaciones pagadas	21	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	9	4
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	13.081.100	7.370.417
Total pagos pendientes	229.011	136.211

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en la citada Resolución del ICAC, a los acreedores comerciales incluidos en el pasivo corriente del balance por deudas con suministradores de bienes o servicios.

Asimismo, se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que



suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio 2022:

<b>Facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal</b>			
<b>Euros</b>	<b>Número</b>	<b>% sobre el total de pagos</b>	<b>% sobre el nº total de facturas</b>
13.080.954	666	100%	100%

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

## 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 28 de noviembre de 2022, el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) emitió una propuesta de resolución provisional en la que se incluye a la Sociedad como una de las empresas beneficiarias de la primera convocatoria del programa de incentivos a proyectos pioneros y singulares de hidrógeno renovable (PROGRAMA H2 PIONEROS), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En la misma se propone la concesión de una ayuda a la Sociedad por un importe máximo a financiar de 2.884.481,25 euros.

Con fecha 24 de febrero de 2023 se recibió la propuesta de resolución definitiva en los mismos términos que la resolución provisional, es decir la concesión de una ayuda a la Sociedad por un importe máximo a financiar de 2.884.481,25 euros.



## Informe de Gestión Año 2022

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y ACTIVIDAD

La Sociedad ha cerrado el ejercicio 2022 con un resultado positivo de 8,2 millones de euros. La cifra de negocios respecto al ejercicio anterior ha aumentado un 73%, cuando los gastos en aprovisionamientos, la partida más importante de gastos, ha aumentado en un 50%.

La evolución de los negocios en el año 2022, por segmentos de actividad ha sido la siguiente:

#### Energético

**Venta de electricidad**, supone el 76% de la cifra de negocios de la Sociedad. En cuanto a los parámetros retributivos que afectan a este apartado se han comportado de la siguiente manera:

- **Regulación específica**, el año 2022 ha estado marcado por una gran cantidad de cambios legislativos que incluso han afectado a ejercicios anteriores, aunque sin un impacto significativo. En cuanto a él comportamiento de las Retribuciones en el ejercicio 2022, respecto al ejercicio anterior, es de destacar el aumento en la Retribución a la Operación (RO) en un 102% y una disminución de la Retribución a la Inversión (RI) en un 61% debido a la alta volatilidad de los precios de la electricidad y del gas.
- En cuanto al precio de **mercado**, la coyuntura energética ha hecho que el **POOL** haya estado la mayor parte del año en niveles desconocidos en la serie histórica. El precio POOL medio respecto al ejercicio 2021 ha sido un 50% más caro, lo que indica el alto crecimiento de la Cifra de Negocios de la Sociedad en 2022.

La demanda de **suministros energéticos y otras prestaciones de servicios** por parte de las empresas instaladas en CAT que lo requieren, ha aumentado un 160% respecto a 2021 debido al aumento de los precios de la energía, y a la aplicación de los acuerdos contractuales alcanzados con un cliente con la mejor información que la Sociedad dispone a cierre de ejercicio.

Por otra parte, dado que las horas de funcionamiento de los motores y la exportación durante el ejercicio han sido mayores, respecto al ejercicio 2021, el gasto por consumo de gas también ha sido mayor a una tarifa un 60% más cara. Debemos señalar que la Sociedad tenía firmado un contrato de gas para los ejercicios 2021 y 2022 que le ha permitido tener una tarifa de gas mejor que los precios de mercado, parte fundamental del resultado positivo del ejercicio.

La Sociedad se ha visto afectada en los últimos ejercicios por la subida de los derechos de emisión de carbono del sistema europeo de comercialización de emisiones (EU-ETS, por sus siglas en inglés). Este sistema se rige por la ley de la oferta y la demanda. Hay que destacar que los derechos de emisión han pasado de 5 euros en 2016 a superar los 80 euros en 2022, en concreto durante 2022 la Sociedad ha valorado los derechos que le corresponden a una media ponderada, teniendo en cuenta los derechos gratuitos que le corresponden, de 50,44 euros, un 12% mayor que en 2021.

En el apartado energético, la Sociedad ha invertido durante el ejercicio 2022 en torno a 100 mil euros, estas inversiones entran dentro de la política de actualización y mejora de las instalaciones técnicas, entre otras cosas, para ser más eficientes en la planta de cogeneración produciendo ahorros en los consumos.





### Parcelas de la CAT

En 2022 no se han producido venta parcelas. Se han firmado dos Opciones de compra de parcelas por 52.000 m2.

Actualmente tenemos un 59% de ocupación, sobre los metros totales que dispone CAT, si tenemos en cuenta el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra), porcentaje que se verá incrementado en el medio plazo tanto por las ventas futuras (hay opciones de compra firmadas) como por las inversiones en nuevos proyectos programados, ampliación de naves e Hidrogeno Verde.

### Servicios Inmobiliarios

En cuanto a las **naves**, como hemos visto en las parcelas, si valoramos el acumulado de todos los conceptos (venta, alquiler y opciones de compra) tenemos un 100% de ocupación.

El **Centro de Negocios** para alquiler de oficinas, podemos decir que hemos llegado al 100% de capacidad.

### EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE CAT

La volatilidad del mercado energético, unido a una nueva tarifa de gas de mercado, nos hace pensar que 2023 será un ejercicio complicado, en el que nos tendremos que adaptar a otra forma de trabajo con los motores de cogeneración y con las calderas convencionales, unido a una gestión más directa en los precios de gas y energía con mecanismos de cobertura de precios.

Los datos futuros que manejamos en relación al precio del barril de Brent supone una importante subida de nuestra tarifa en el precio de gas, mucho mayor que la que tuvimos por contrato en los dos ejercicios anteriores.

En el caso de los suministros energéticos esperamos incrementos por el propio crecimiento de las empresas ya instaladas y consolidadas, junto con la implantación de nuevas empresas consumidoras, también las tarifas serán más altas debido a los altos precios de gas y de electricidad.

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

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

La ocupación de las naves actuales y del Centro de Negocios se espera se mantenga en el 100% el próximo año, en espera de la construcción de las nuevas naves y de estudios de proyectos para nuevas oficinas.

la Sociedad pretende acometer nuevos proyectos en los próximos ejercicios:

- Mejora de las instalaciones técnicas
- Estudio y realización de proyectos medioambientales
- Abordar proyectos de digitalización
- Construcción de nuevas naves en sucesivas fases en terrenos de la Sociedad
- Proyecto de adecuación de nuevas oficinas
- Proyecto de Hidrogeno Verde

### **RIESGOS DE NEGOCIO**

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

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

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

### **ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de este informe, no se ha efectuado transacción alguna con participaciones propias.

### **HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 28 de noviembre de 2022, el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) emitió una propuesta de resolución provisional en la que se incluye a la Sociedad como una de las empresas beneficiarias de la primera convocatoria del programa de incentivos a proyectos pioneros y singulares de hidrógeno renovable (PROGRAMA H2 PIONEROS), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En la misma se propone la concesión de una ayuda a la Sociedad por un importe máximo a financiar de 2.884.481,25 euros.

Con fecha 24 de febrero de 2023 se recibió la propuesta de resolución definitiva en los mismos términos que la resolución provisional, es decir la concesión de una ayuda a la Sociedad por un importe máximo a financiar de 2.884.481,25 euros.

