

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2012

VISERMA, SERVEIS I MANTENIMENT, S.L.U.			
(Societat Unipersonal)			
Balanços de situació abreujats a 31 de desembre de 2012 i 2011			
(Imports expressats en euros)			
ACTIU	Notes de la memòria	2012	2011
ACTIU NO CORRENT		3.252.117,96	3.394.921,97
Immobilitzat intangible	5	195.000,00	234.000,00
Immobilitzat material	6	3.033.663,51	3.134.616,29
Inversions financeres a llarg termini		492,15	3.343,38
Actius per impost diferit	11	22.962,30	22.962,30
ACTIU CORRENT		17.652.254,12	17.648.080,44
Existències	7	16.346.916,11	16.205.020,85
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	8.1	653.527,19	514.925,55
Clients per vendes i prestacions de serveis		632.697,69	497.251,60
Altres deutors		20.829,50	17.673,95
Inversions financeres a curt termini		20.580,93	26.208,89
Periodificacions a curt termini		15.025,89	54.437,26
Efectiu i altres actius líquids equivalents		616.204,00	847.487,89
TOTAL ACTIU		20.904.372,08	21.043.002,41
	Notes de la memòria	2012	2011
PATRIMONI NET I PASSIU			
PATRIMONI NET		(3.083.644,23)	(2.709.797,53)
Fons propis	10	(3.091.583,40)	(2.721.067,26)
Capital		581.647,80	581.647,80
Reserves		412.062,34	412.062,34
Resultats d'exercicis anteriors		(3.714.777,40)	(964.238,19)
Resultat de l'exercici		(370.516,14)	(2.750.539,21)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	7.939,17	11.269,73
PASSIU NO CORRENT		16.015.784,05	14.602.893,15
Deutes a llarg termini		14.953.284,05	13.420.393,15
Deutes amb entitats de crèdit	9.1	12.591.822,95	13.420.393,15
Deutes amb empreses del Grup	14	2.361.461,10	-
Periodificacions a llarg termini	9.2	1.062.500,00	1.182.500,00
PASSIU CORRENT		7.972.232,26	9.149.906,79
Deutes a curt termini		1.493.576,92	1.351.941,51
Deutes amb entitats de crèdit	9.1	1.282.062,20	556.254,52
Altres deutes a curt termini	9.3	211.514,72	795.686,99
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	14	392.382,74	160.000,00
Creditors comercials i altres comptes a pagar	9.4	6.016.372,60	7.539.180,44
Proveïdors		428.339,89	1.665.301,98
Altres creditors		5.588.032,71	5.873.878,46
Periodificacions a curt termini		69.900,00	98.784,84
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		20.904.372,08	21.043.002,41

La memòria adjunta forma part integrant dels comptes anuals abreujats.

VISERMA, SERVEIS I MANTENIMENT, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Comptes de pèrdues i guanys abreujats pels exercicis anuals finalitzats a 31 de desembre de 2012 i 2011
(Imports expressats en euros)

	Notes de la memòria	2012	2011
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negoci	13.1	515.062,54	1.213.062,45
Variació d'existències de prod. acabats i en curs		(9.932,00)	(1.845.874,05)
Aprovisionaments	13.3	(80.224,61)	(1.184.004,43)
Altres ingressos d'explotació		391.986,44	649.015,04
Despeses de personal	13.2	(727.663,99)	(787.062,36)
Altres despeses d'explotació	13.4	(319.176,07)	(212.160,20)
Amortització de l'immobilitzat	5 i 6	(139.952,78)	(155.939,36)
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	12	3.330,56	3.330,55
Altres resultats d'explotació	13.5	14.460,53	6.216,85
Deterioraments i resultats per alienació de l'immobilitzat	6.1	-	(130.355,81)
		(352.109,38)	(2.443.771,32)
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ			
Ingressos financers		4.145,51	691,45
Despeses financeres		(22.552,27)	(330.421,64)
		(18.406,76)	(329.730,19)
RESULTAT FINANCER			
		(18.406,76)	(329.730,19)
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS			
	11.2	(370.516,14)	(2.773.501,51)
Impost sobre beneficis	11.2	-	22.962,30
		(370.516,14)	(2.750.539,21)
RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS			
		(370.516,14)	(2.750.539,21)

La memòria adjunta forma part integrant dels comptes anuals abreujats.

VISERMA, SERVEIS I MANTENIMENT, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Estats de canvis en el patrimoni net a 31 de desembre de 2012 i 2011
(Imports expressats en euros)

A) ESTATS ABREUJATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS FINALITZATS A 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2011

	Notes de la memòria	2012	2011
Resultat del compte de pèrdues i guanys	11.2	(370.516,14)	(2.750.539,21)
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
Altres ajustos	11.2	-	1.266,30
Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net		-	1.266,30
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	(3.330,56)	(3.330,55)
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(3.330,56)	(3.330,55)
TOTAL INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		(373.846,70)	(2.752.603,46)

La memòria adjunta forma part integrant dels comptes anuals abreujats.

VISERMA, SERVEIS I MANTENIMENT, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Estats de canvis en el patrimoni net a 31 de desembre de 2012 i 2011
(Imports expressats en euros)

B) ESTATS ABREUJATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS FINALITZATS A 31 DE DESEMBRE DE 2012 I 2011

	Capital escripturat	Reserves	Resultats negatius d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats	Total
Saldo ajustat a 1 de gener de 2011	581.647,80	410.796,04	(118.944,80)	(845.293,39)	14.600,28	42.805,93
Total ingressos i depeses reconeguts a 31 de desembre de 2011	-	1.266,30	-	(2.750.539,21)	(3.330,55)	(2.752.603,46)
Aplicació del resultat de l'exercici 2010	-	-	(845.293,39)	845.293,39	-	-
Saldo a 31 de desembre de 2011	581.647,80	412.062,34	(964.238,19)	(2.750.539,21)	11.269,73	(2.709.797,53)
Total ingressos i depeses reconeguts a 31 de desembre de 2012	-	-	-	(370.516,14)	(3.330,56)	(373.846,70)
Aplicació del resultat de l'exercici 2011	-	-	(2.750.539,21)	2.750.539,21	-	-
Saldo a 31 de desembre de 2012	581.647,80	412.062,34	(3.714.777,40)	(370.516,14)	7.939,17	(3.083.644,23)

La memòria adjunta forma part integrant dels comptes anuals abreujats.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2012

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 1 - INFORMACIÓ GENERAL

1.1 - Naturalesa de la Societat

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U. (en endavant **VISERMA**) és una societat mercantil limitada de caràcter unipersonal i durada indefinida, essent l'únic soci l'Ajuntament de Vilassar de Dalt amb qui manté saldos i transaccions de caràcter significatiu (veure nota 14). Va ser constituïda en escriptura pública davant el notari de Premià de Mar, Àlvar-Josep Espinosa Brinkmann, en data 28 d'abril de 2000, i número 563 del seu protocol.

Està inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom 40073, foli 117, fulla B-217379, essent el seu CIF B-62264478.

Per acord del Ple de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt de 23 de desembre de 1999 es va aprovar la participació de la corporació municipal en **VISERMA**. Es va procedir a la publicació d'un edicte al DOGC, de data 6 de gener del 2000, i al BOP, de data 14 de gener de 2000. Es va aprovar definitivament, per moció de l'alcalde, el dia 30 de març de 2000.

Les operacions econòmiques de **VISERMA** es van iniciar durant el mes d'abril de 2000.

El domicili social es troba a la Plaça de la Vila nº1 de Vilassar de Dalt. Desenvolupa les seves activitats a la nau de serveis Can Robinat, situada al Camí de Mataró nº 10, a Vilassar de Dalt.

Al 31 de desembre de 2012, la Societat no forma unitat de decisió segons l'establert en la Norma 13ª de les "Normas de Elaboración de Cuentas Anuales" amb d'altres societats domiciliades a Espanya.

1.2 - Objecte social i finalitat

La Societat té per objecte social:

a) La formulació de qualsevol figura de planejament urbanístic i la realització, durant el procés d'aprovació, de l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

b) La formulació, tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió urbanística, així com l'execució dels projectes de reparcel·lació, la liquidació i gestió de les quotes i la sol·licitud de pagaments en període voluntari, així com el corresponent cobrament

c) La redacció, tramitació i aprovació de projectes d'urbanització i de projectes d'obres.

d) La realització d'activitat urbanitzadora, que pot abastar tant la preparació de sòl i renovació o remodelació urbanes com la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis per a l'execució dels plans d'ordenació.

e) La promoció, construcció i rehabilitació de tota classe de béns immobles, destinats a serveis i usos públics i activitats industrials, terciàries i residencials.

f) Investigació, informació i assessorament i col·laboració en estudis i activitats relacionades amb l'habitatge i el urbanisme.

g) La realització de les funcions d'àmbit municipal que li encomani Ajuntament de Vilassar de Dalt, relacionades amb l'habitatge, la població, les infraestructures, la política de sòl i la gestió i explotació de béns, tant patrimonials com de domini públic, fins i tot actuant com beneficiària d'expropiacions, i venda de terrenys.

h) La realització dels serveis de competència municipals susceptibles de ser gestionats en forma de societat mercantil, tals com:

- Enllumenat públic, cementiri, recollida de residus, neteja viària, abastament domiciliari d'aigua potable, clavegueres, accés als nuclis de població, pavimentació de les vies públiques i control d'aliments i begudes.
- Parc públic, biblioteca pública, mercat i tractament de residus, i segons la llei 6/93 disposar deixalleries de residus.
- Protecció civil, prestació de serveis socials, prevenció i extinció d'incendis, instal·lacions esportives d'ús públic i escorxadors.
- Transport col·lectiu urbà de viatgers i protecció del medi.
- Aules i/o escoles culturals.
- Casal d'estiu.
- Zona blava d'aparcament.
- Promoció d'espectacles, festes i actes culturals i esportius.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

- Servei públic de transport de mercaderies.

Són finalitats pròpies de **VISERMA** la realització de les funcions d'àmbit municipal que li siguin encomanades per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt relacionades amb:

- Promoció, lloguer, gestió i execució urbanística.
- Realització dels serveis de competència municipal susceptibles de ser gestionats en forma de societat mercantil.
- Gestió i explotació de tot tipus de serveis públics que li siguin encomanats.
- Promoció d'espectacles, festes i actes culturals i esportius.

Per encomana de l'Ajuntament durant 2012, la Societat ha gestionat diversos serveis municipals:

- Fins febrer de 2012, la concessió de la Piscina municipal, que va ser recuperada pel propi Ajuntament.
- Altres serveis prestats a l'ajuntament per **VISERMA** fins que varen ser recuperats pel propi Ajuntament al juliol de 2012 eren: Neteja d'edificis públics, Obres millora via pública, Servei d'Informació Cadastral, Oficina Tècnica Municipal Oficina Local d'Habitatge, Casal d'Estiu
- **VISERMA** en l'actualitat manté la gestió del Camp de Futbol, així com les úniques aules de Música i Dansa de la població i els serveis d'Aparcaments- Zona Blava i el Servei de Grua.

1.3 - Organització

a) Els òrgans de govern i de gestió de **VISERMA**, segons estableixen els Estatuts aprovats el dia 23 de desembre de 2000 pel Ple Municipal i publicats al BOP en data 2 de març de 2000, són els següents:

- La Junta General.
- El Consell d'Administració.
- La Gerència.

b) La rendició de comptes correspon a la Junta General.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

1.4 - Breu síntesis de la generació de l'estat de insolvència i concurs de creditors voluntari.

L'activitat principal de **VISERMA** i per tant la principal font d'ingressos és la promoció immobiliària.

El gruix important de les darreres vendes daten de l'any 2007 (venda de les parcel·les del sector industrial PP12-Riera Vilassar), i de l'any 2009 (venda de bona part dels habitatges de HPO i de places d'aparcament del sector residencial Can Manyer).

Des d'aleshores, els ingressos per vendes s'han reduït pràcticament a zero i únicament s'han produïts alguns ingressos per lloguer d'alguna plaça d'aparcament o local.

Actualment, és la promoció de Can Manyer la que acumula més estoc per vendre, doncs el total d'ingressos per vendes no ha arribat al 30% dels ingressos previstos.

Considerant la davallada de les vendes i que la carència amb l'entitat **BANKIA** (anteriorment Caixa Laietana, entitat financera de la promoció de Can Manyer) finalitzava el 18 de desembre de 2011, la Societat es va trobar en situació d'insolvència concursal en no poder atendre les seves obligacions exigibles de forma regular. En conseqüència, el 27 de desembre de 2011 es va presentar sol·licitud inicial de concurs voluntari de creditors davant del Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona, essent declarada en concurs en data 19 de gener de 2012.

El passiu concursal de **VISERMA** va ascendir a 17.731 milers d'euros segons els següent detall:

	<u>Euros</u>	<u>%</u>
Passiu concursal		
Crèdit privilegiat general	140.723,72	0,79%
Crèdit privilegiat especial	12.183.000,19	68,71%
Crèdit ordinari	2.177.222,60	12,28%
Crèdit subordinat	3.229.986,48	18,22%
	<hr/>	
Total passiu concursal	<u>17.730.932,99</u>	<u>100,00%</u>

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

L'aplicació de les mesures contemplades en el Pla de Viabilitat i l'aprovació del conveni amb els creditors en la Junta celebrada el 19 de desembre de 2012, sense que es plantegés cap oposició, i que va ser aprovat pel Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona el 15 de gener de 2013 (notificada el 23 de gener de 2013, veure **nota 17.1**), permeten garantir de forma raonable la viabilitat econòmic-financera de l'empresa i la continuïtat de la mateixa.

La previsió de vendes que es contempla en el pla de viabilitat permet a **VISERMA** generar els fluxos de caixa necessaris per complir amb el pla de pagament de passius concursals i fer front amb normalitat els pagaments corrents.

El conveni que es va aprovar pretén satisfer la totalitat dels crèdits dels creditors garantint al mateix temps la continuïtat de l'empresa segons el mencionat Pla de Viabilitat, que va ser elaborat sobre la base d'uns resultats d'exploració que raonablement es pot esperar i a una previsible i raonable evolució del mercat.

VISERMA va proposar als seus creditors que els deutes ordinaris, deutes amb privilegi especial que es sotmetessin al conveni i els subordinats es satisfessin sense quitació, és a dir, mitjançant el pagament del 100% nominal del crèdit i amb una espera de 8 anys en la què:

- Durant el primer any següent al de la fermesa de la sentència per la que s'aprovi el conveni, serà satisfet un **2 %**.
- Durant el segon any, un **2 %**.
- Durant el tercer any, un **5 %**.
- Durant el quart any, un **5 %**.
- Durant el cinquè any, un **15 %**.
- Durant el sisè any, un **15 %**.
- Durant el setè any, un **30 %**.
- Durant el vuitè any, un **26 %**.

Els creditors subordinats quedaran afectats per la mateixa espera establerta en el conveni pels ordinaris, però els terminis es comptaran a partir de l'íntegra acompliment del Conveni respecte d'aquest últims.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 2 - BASES DE PRESENTACIÓ

2.1 - Règim comptable

Els comptes anuals abreujats de l'exercici anual finalitzat el 31 de desembre de 2012 (l'exercici 2012) s'han preparat a partir dels registres comptables de la Societat, d'acord amb els principis i criteris comptables generalment acceptats, havent-se aplicat les disposicions legals vigents de caràcter comptable establertes pel Codi de Comerç, la Llei de Societats de Capital i el Pla General de Comptabilitat, aprovat pel Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre i modificacions posteriors, amb l'objecte de mostrar, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera de la Societat al 31 de desembre de 2012, dels resultats de les seves operacions i dels canvis en el patrimoni net corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data.

Els comptes anuals abreujats de la Societat de l'exercici 2012, han estat formulats pels Administradors i es sotmetran a la seva aprovació pel Soci Únic, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

2.2 - Principis comptables

En la preparació dels comptes anuals abreujats s'han seguit els criteris descrits en la Nota 4 de Registre i Valoració, havent-se aplicat tots els principis comptables obligatoris que poguessin tenir un efecte significatiu sobre les mateixes.

2.3 - Aspectes crítics de la valoració, estimació de la incertesa i judicis rellevants en l'aplicació de polítiques comptables

Els comptes anuals abreujats de l'exercici 2012 requereixen i inclouen l'aplicació d'estimacions comptables rellevants i la realització de judicis, estimacions i hipòtesis en el procés d'aplicació de polítiques comptables de la Societat per valorar alguns dels actius, passius, ingressos, despeses i compromisos que figuren registrats en ells. Aquestes estimacions es refereixen, bàsicament, als següents conceptes:

- La valoració dels actius per determinar l'existència de pèrdues per deterioració dels mateixos.
- La vida útil dels actius materials i intangibles.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

- La probabilitat d'ocurrència i l'import dels passius indeterminats o contingents.

Tot i que les estimacions s'han realitzat en funció de la millor informació disponible en la data de formulació d'aquests comptes anuals abreujats sobre els fets analitzats, és possible que esdeveniments que puguin tenir lloc en el futur obliguin a modificar-les (a l'alça o a la baixa) en pròxims exercicis. Qualsevol modificació en el futur d'aquestes estimacions s'aplicaria de forma prospectiva a partir del moment en que fos coneguda, sempre i quan millorés la qualitat de la informació presentada, reconeixent l'efecte del canvi en l'estimació realitzada en els corresponents comptes de pèrdues i guanys futurs.

2.4 - Comparació de la informació

Els comptes anuals abreujats de l'exercici 2012 presenten a efectes comparatius, amb cadascuna de les partides del balanç de situació abreujat, del compte de pèrdues i guanys abreujat, de l'estat de canvis en el patrimoni net i de la memòria abreujada, a més de les xifres de 2012, les corresponents a l'exercici anterior, que formaven part del comptes anuals de l'exercici 2011 aprovades pel Soci Únic en Junta de data 4 de setembre de 2012.

2.5 - Canvis en criteris comptables

La Societat no ha realitzat canvis de criteri comptables significatius respecte a exercicis anteriors que afectin als comptes anuals abreujats.

2.6 - Correcció d'errors

En l'elaboració dels comptes anuals abreujats adjunts no s'ha detectat cap error significatiu que hagi requerit la re-expressió dels imports inclosos en els comptes anuals de l'exercici 2012.

2.7 - Moneda funcional i moneda de presentació

Els comptes anuals abreujats es presenten en euros, que és la moneda funcional i de presentació de la Societat.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

2.8 - Principi d'empresa en funcionament

La Societat ha incorregut en pèrdues significatives des de 2010 com a conseqüència de la davallada de les vendes i el deteriorament dels seus marges d'exploració.

Tanmateix, al 31 de desembre de 2012 el patrimoni net de la Societat és negatiu per import de 3.083.644,23 euros (negatiu per import de 2.709.797,53 euros al 31 de desembre de 2011) degut principalment al registre del deteriorament de les existències i de l'immobilitzat material per imports de 1.845.874,05 euros i 130.355,81 euros, respectivament, en l'exercici 2011 com a conseqüència de la davallada registrada en els preus del sector immobiliari, i a l'expedient de regulació d'ocupació registrat en 2012 per import de 202.787,90 euros.

D'acord amb el Reial Decret Llei 10/2008, de 12 de desembre *por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas*, per evitar que les empreses incorrin en causa legal de reducció de capital, i en el seu cas, de dissolució a causa de les pèrdues, el fons propis als efectes mercantils de **VISERMA** totalitzen un import negatiu de 1.115.353,54 i 744.837,40 euros al 31 de desembre de 2012 i 2011, respectivament.

Aquest fet fa que la Societat estigui en situació de dissolució, d'acord amb el que disposa l'article 363 del Text Refós de la Llei de Societats de Capital. Com a conseqüència de l'anterior, s'ha de restaurar la situació patrimonial o, en el seu cas, i atenent a allò que indica l'article 5 de la Llei Concursal vigent, l'òrgan d'administració de la Societat ha de sol·licitar la declaració de concurs dins dels dos mesos següents a la data que es confirma l'estat d'insolvència de la Societat. La situació patrimonial de la Societat, així com la dificultat per realitzar les seves existències a curt termini donada la situació del mercat, són factors causants del dubte sobre la capacitat de la Societat per continuar amb les seves activitats.

Considerant la davallada de les vendes, la situació patrimonial descrita en el paràgraf anterior, i que la carència amb l'entitat Caixa Laietana (entitat financera de la promoció de Can Manyer) finalitzava el 18 de desembre de 2011, la Societat a finals de 2011 es va trobar en situació d'insolvència concursal en no poder atendre les seves obligacions exigibles de forma regular. En conseqüència, tal i com s'indica en la nota 1.4, el 27 de desembre de 2011 va presentar sol·licitud inicial de concurs voluntari de creditors davant del Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona, essent declarada en concurs amb data 19 de gener de 2012.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Els Administradors han formulat els comptes anuals de la Societat d'acord amb el principi d'empresa en funcionament i, en conseqüència, aquests no intenten mostrar els possibles ajustaments que serien necessaris en el cas de què la Societat no pogués continuar amb la seva activitat i hagués, per tant, de realitzar els seus actius i liquidar els seus passius, contingències i compromisos, en condicions diferents i per imports diferents dels que es mostren en els comptes anuals adjunts, donat que els Administradors de la Societat entenen que existeixen els següents factors mitigants sobre el dubte de la continuïtat de la Societat:

- La Societat ha renegociat amb èxit abans de la formulació dels comptes anuals abreujats la totalitat del seu endeutament bancari, i l'aplicació de les mesures contemplades en el Pla de Viabilitat i l'aprovació del conveni amb els creditors en la Junta celebrada el 19 de desembre de 2012, sense que es plantegés cap oposició, i que va ser aprovat pel Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona el 15 de gener de 2013 (notificada el 23 de gener de 2013, veure **nota 17.1**), permetran garantir de forma raonable la viabilitat econòmica-financera de la Societat de forma que aquesta podrà atendre les seves necessitats de finançament obtenint en el seu conjunt fluxos de caixa positius junt amb l'aplicació d'un seguit de mesures per racionalitzar l'estructura de costos que li permetran atendre el pla de pagament de passius concursals i fer front amb normalitat els pagaments corrents.
- El Soci Únic té previst aprovar durant abril de 2013 la conversió del crèdit concursal subordinat que ostenta amb la Societat així com altres aportacions fetes durant el concurs de creditors per un import total de 2.753.843,77 euros, en un préstec participatiu per tal de restablir la seva situació patrimonial al 31 de desembre de 2012. Els préstecs participatius es consideren patrimoni comptable als efectes de reducció del capital i liquidació de societats previstes a la legislació mercantil.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 3 - DISTRIBUCIÓ DE RESULTATS

El Consell d'Administració de la Societat sotmet a l'aprovació del Soci Únic la següent aplicació del resultat de l'exercici 2012:

	Euros	
	2012	2011
Base de distribució		
Pèrdues i guanys (pèrdues)	<u>(370.516,14)</u>	<u>(2.750.539,21)</u>
Distribució		
A resultats negatius d'exercicis anteriors	(370.516,14)	(2.750.539,21)
	<u>(370.516,14)</u>	<u>(2.750.539,21)</u>

Al 31 de desembre de 2012 les reserves no són distribuïbles al presentar fons propis negatius.

Nota 4 - NORMES DE VALORACIÓ

Els criteris comptables i normes de valoració més rellevants utilitzats en la preparació i presentació dels comptes anuals abreujats de **VISERMA** són els següents:

4.1 - Immobilitzat intangible

Es valora pel seu preu d'adquisició, que correspon a l'import satisfet per la propietat, pel dret a l'ús, o la concessió, dels diversos béns de l'immobilitzat intangible.

La seva amortització es dota linealment, de forma sistemàtica, pel mètode directe, segons la vida útil estimada de cada grup d'elements, que és la següent:

	<u>Anys</u>
Concessions administratives	10
Propietat industrial	10
Aplicacions informàtiques	3
Drets sobre béns d'arrendament financer	6,25

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

4.2 - Immobilitzat material

Es valora pel seu preu d'adquisició, que comprèn, a més de l'import facturat pel venedor, totes les despeses addicionals que es produeixen fins que el bé està en condicions de funcionament. En el cas de construccions per a ús propi, s'incorporen també els interessos de préstecs destinats a finançar les obres, meritats abans de la posada en funcionament d'aquelles.

La seva amortització es dota element per element, a partir de la data d'entrada en servei, en funció de la vida útil estimada i per aplicació del mètode lineal. La vida útil estimada de cada grup d'elements de l'immobilitzat material és la següent:

	<u>Anys</u>
Construccions	50
Instal·lacions tècniques i maquinària	8,33 i 6,66
D'altres instal·lacions, utilitatge i mobiliari	8,33, 3,33 i 10
Equips informàtics	4
Elements de transport	6,25
Altre immobilitzat	5

4.3 - Deteriorament de valor de l'immobilitzat

El valor net comptable dels elements que integren l'immobilitzat, considerats de manera individualitzada, es minora per qualsevol pèrdua per deteriorament en el seu valor en el moment en què es produeixen fets o canvis que puguin indicar que aquell valor net excedeix de l'import recuperable estimat, entès aquest com el més alt entre el valor raonable dels béns menys els costos de venda i el seu valor en ús.

El valor en ús és el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs estimats a una taxa de descompte neta de la prima de risc dels béns.

En el cas de què els béns no generin fluxos d'efectiu de manera independent, el seu import recuperable es determina a partir de la unitat generadora d'efectiu a la que pertanyen.

Les eventuais pèrdues per deteriorament es reconeixen al compte de pèrdues i guanys d'aquell exercici en el que es produeixen, d'igual manera que es recullen com a ingressos les eventuais reversions de deterioraments. Aquestes, tenen com a límit el valor comptable del bé que estaria reconegut a la data de la reversió si no s'hagués enregistrat el deteriorament de valor.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Al tancament de cada exercici, i en el cas de que en anys anteriors les reconeguin pèrdues per deteriorament, s'avalua l'existència d'índicis de que aquestes hagin desaparegut o minvat, estimant-se de nou en aquest cas el valor recuperable del bé.

4.4 - Arrendaments financers i operatius

a) Arrendaments financers

Es qualifiquen com arrendament financer tots aquells contractes d'arrendament en els que de les seves condicions econòmiques es dedueix que es transfereixen tots els riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu. En cas contrari es qualifiquen com a arrendaments operatius.

Es presumeix que es transfereixen substancialment tots els riscos i beneficis inherents a la propietat quan no existeixen dubtes raonables de a que s'exercirà la corresponent opció de compra. En cas que no existeixi opció de compra, es presumeix la transferència dels riscos i beneficis inherents a la propietat de l'actiu en els casos detallats en la Norma de valoració i registre número 8.1.1 del Pla General de Comptabilitat.

Es registra, en el moment inicial, un actiu immobilitzat d'acord amb la seva naturalesa, i un passiu financer pel mateix import, que serà el menor entre el valor raonable de l'actiu arrendat i el valor actual a l'inici de l'arrendament dels pagaments mínims acordats, inclòs el pagament per l'opció de compra.

La càrrega financera es distribueix al llarg del període del contracte i s'imputa al compte de pèrdues i guanys de l'exercici en el que es merita, d'acord amb el mètode del tipus d'interès efectiu.

b) Arrendaments operatius

La Societat té formalitzat amb l'Ajuntament de Vilassar de Dalt un contracte d'arrendament operatiu de la nau de serveis Can Rafart, edifici on la Societat desenvolupa la seva activitat i la utilitzen els serveis tècnics municipals.

Aquest contracte es tracta com operatiu, atenent a que la seva durada és inferior a la vida útil estimada del bé arrendat.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

L'ingrés derivat de les quotes satisfetes de l'arrendament operatiu s'enregistren directament al compte de pèrdues i guanys de l'exercici.

4.5 - Actius financers

Es reconeixen inicialment pel seu valor raonable, incloent els costos de transacció incorreguts i es valoren posteriorment al cost amortitzat, utilitzant el mètode del tipus d'interès efectiu.

Els saldos a cobrar per operacions comercials amb venciment no superior a un any i que no tenen un tipus d'interès contractual figuren pel seu valor nominal.

Al tancament de l'exercici, s'efectuen les correccions valoratives necessàries en cas de què existeixi evidència objectiva de què el valor en llibres d'una inversió no és recuperable i de que existeix la possibilitat de que no es cobrin.

L'import de la correcció per deteriorament és la diferència entre el valor en llibres de l'actiu financer i l'import recuperable. S'entén per import recuperable com el major import entre el seu valor raonable menys els costos de venda i el valor actual dels fluxos d'efectiu futurs derivats de la inversió.

Les correccions valoratives per deteriorament, i si escau, la seva reversió, s'enregistren com una despesa o un ingrés, respectivament, al compte de pèrdues i guanys. La reversió té el límit del valor en llibres de l'actiu financer.

4.6 - Passius financers

Es valoren inicialment pel seu valor raonable, que, amb caràcter general, és el preu de la transacció, que ha d'equivaler al valor raonable de la contraprestació rebuda ajustat pels costos de transacció que els siguin directament atribuïbles.

Posteriorment, es valoren pel seu cost amortitzat. Els interessos meritats s'enregistren al compte de pèrdues i guanys aplicant el tipus d'interès efectiu.

Es procedeix a la baixa d'un passiu financer quan s'extingeix l'obligació que el va originar.

Les fiances rebudes en concepte de garantia per la correcta execució de l'obra, es valoren seguint els criteris exposats anteriorment. La diferència

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

entre l'import rebut i el valor raonable es reconeix com un cobrament anticipat que s'imputa al compte de pèrdues i guanys durant el període del contracte corresponent, sempre i quan aquest efecte sigui significatiu.

4.7 - Existències

Les existències corresponen al cost de producció dels projectes urbanístics, que és integrat principalment pels següents conceptes:

- Sòl.
- Certificacions de contractistes.
- Honoraris de professionals.
- Impostos i tributs.
- Despeses internes de gestió de sòl i de seguiment d'obres.
- Interessos de préstecs.

Els interessos de préstecs que s'incorporen com a major cost de producció són aquells girats per proveïdors o corresponents a préstecs o qualsevol altre tipus de finançament aliè, destinats a finançar els projectes, sempre que s'hagin meritat abans de la posada en condicions d'aquests.

Quan el valor net realitzable és inferior al preu d'adquisició o al cost de producció, s'efectuen les corresponents correccions valoratives. S'entén per valor net realitzable l'estimació del preu de venda menys els costos estimats per a la seva comercialització.

4.8 - Impost sobre beneficis

La Societat distingeix el benefici derivat de les activitats compreses a l'apartat 2 de l'article 25 de la Llei 7/1985 de Bases del règim local, atès que atenent al que disposa l'article 34 del RD Llei 4/2004 del text refós de la Llei de l'Impost sobre Societats, li és aplicable la bonificació del 99%.

Es calcula en funció del resultat de l'exercici, considerant les diferències permanents existents entre el resultat comptable i la base imposable de l'impost, a efectes de determinar la despesa per impost sobre societats meritada en l'exercici.

L'impòst meritat es registra com a despesa de l'exercici en cas que la quota resulti positiva.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.

(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats

31 de desembre de 2012

Les diferències temporàries existents entre l'Impost sobre Societats exigible i la despesa meritada en concepte d'Impostos sobre Societats es registren com Impost sobre Societats anticipat o diferit. D'acord amb el principi de prudència, no s'incorporen a l'actiu del balanç els eventuais crèdits fiscals derivats de bases imposables negatives així com tampoc els incentius fiscals pendents d'aplicació.

4.9 - Subvencions, donacions i llegats

Les subvencions de capital de qualsevol classe es valoren per l'import concedit, quan tenen el caràcter de no reintegrables. Es consideren com a tals aquelles en les que es compleixen les condicions establertes per a la seva concessió.

En el cas de què s'hagin afectat al finançament d'actius, s'imputen al resultat de l'exercici proporcionalment a la depreciació que experimenten els actius finançats.

Tractant-se d'actius no depreciables, les transferències rebudes s'imputen al resultat de l'exercici en el moment en que es produeix la venda o baixa dels actius finançats.

4.10 - Provisions i contingències

Les provisions es reconeixen quan la Societat té una obligació present, ja sigui legal, contractual, implícita o tàcita, com a resultat d'un succés passat, és probable que existeixi una sortida de recursos que incorporin beneficis econòmics futurs per cancel·lar aquesta obligació, i es pot realitzar una estimació fiable de l'import de l'obligació.

L'efecte financer de les provisions es reconeix com a despeses financeres en el compte de pèrdues i guanys.

4.11 - Vendes immobiliàries i projectes urbanístics

Els ingressos corresponents a les vendes formalitzades de promocions immobiliàries s'enregistren en el moment que es troben substancialment acabades. Mentrestant, els cobraments obtinguts per les vendes formalitzades es comptabilitzen com a Acomptes de Clients al passiu del balanç.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Els ingressos derivats de projectes urbanístics executats pel procediment de cooperació, en que la Societat ostenta la condició d'administració actuant, s'enregistren a mesura que s'incorren les despeses, aplicant un criteri de distribució lineal en funció del termini estimat de desenvolupament de l'actuació.

L'import requerit als propietaris en concepte de quotes d'urbanització figuren a l'epígraf d'Altres Creditors al passiu del balanç.

4.12 - Altres ingressos i despeses

Els ingressos i despeses s'enregistren atenent al principi de l'acreditament i prenent en consideració la correlació entre ambdós, independentment del moment en què es produeix el corrent monetari derivat del cobrament dels drets reconeguts o del pagament de les obligacions reconegudes.

Els ingressos per prestació de serveis s'enregistren pel valor raonable de la contraprestació a rebre, tenint en compte el grau d'avançament en l'execució dels treballs.

4.13 - Medi ambient

Els imports acreditats per complir amb els requeriments legals en matèria de medi ambient s'enregistren anualment com a despesa o inversió, atenent a la seva naturalesa. Els imports enregistrats com a inversió s'amortitzen atenent a la vida útil dels béns.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 5 - IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1** - Els moviments d'aquest epígraf durant els exercicis 2012 i 2011 han estat el següents:

Cost	Euros			Total
	Concessions administratives	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	
Cost a 1 de gener de 2011	390.000,00	868,23	11.275,30	402.143,53
Altes	-	-	-	-
Cost a 31 de desembre de 2011	<u>390.000,00</u>	<u>868,23</u>	<u>11.275,30</u>	<u>402.143,53</u>
Altes	-	-	-	-
Cost a 31 de desembre de 2012	<u>390.000,00</u>	<u>868,23</u>	<u>11.275,30</u>	<u>402.143,53</u>
Amortització acumulada				
Amortització acumulada a 1 de gener de 2011	(117.000,00)	(868,23)	(11.105,61)	(128.973,84)
Altes	(39.000,00)	-	(169,69)	(39.169,69)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2011	<u>(156.000,00)</u>	<u>(868,23)</u>	<u>(11.275,30)</u>	<u>(168.143,53)</u>
Altes	(39.000,00)	-	-	(39.000,00)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2012	<u>(195.000,00)</u>	<u>(868,23)</u>	<u>(11.275,30)</u>	<u>(207.143,53)</u>
Valor net a 31 de desembre de 2011	<u>234.000,00</u>	-	-	<u>234.000,00</u>
Valor net a 31 de desembre de 2012	<u>195.000,00</u>	-	-	<u>195.000,00</u>

- 5.2** - El cost d'adquisició dels elements totalment amortitzats, actualment en ús, a 31 de desembre de 2012 i de 2011 és de 12.143,53 euros i corresponen a aplicacions informàtiques i a la propietat industrial.
- 5.3** - Les concessions administratives al 31 de desembre de 2012 i 2011 corresponen a la cessió d'ús i explotació del servei públic del camp de futbol municipal de Vallmorena, per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt, per un període de 10 anys, finalitzant el 31 de desembre de 2017.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 6 - IMMOBILITZAT MATERIAL

- 6.1** - Els moviments experimentats pels comptes d'aquest epígraf en els exercicis 2012 i 2011 han estat els següents:

Cost	Euros			Total
	Terrenys i construccions	Instal·lacions tècniques i altre immobilitat material	Immobilitzat en curs i a comptes	
Cost a 1 de gener de 2011	3.465.883,14	389.565,61	140.136,18	3.995.584,93
Altes	-	2.117,50	-	2.117,50
Cost a 31 de desembre de 2011	3.465.883,14	391.683,11	140.136,18	3.997.702,43
Altes	-	-	-	-
Cost a 31 de desembre de 2012	3.465.883,14	391.683,11	140.136,18	3.997.702,43
Amortització acumulada				
Amortització acumulada a 1 de gener de 2011	(339.226,62)	(276.734,05)	-	(615.960,67)
Altes	(69.317,65)	(47.452,01)	-	(116.769,66)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2011	(408.544,27)	(324.186,06)	-	(732.730,33)
Altes	(69.317,64)	(31.635,14)	-	(100.952,78)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2012	(477.861,91)	(355.821,20)	-	(833.683,11)
Provisió per deteriorament				
Provisió per deteriorament a 1 de gener de 2011	-	-	-	-
Altes	(130.355,81)	-	-	(130.355,81)
Provisió per deteriorament a 31 de desembre de 2011	(130.355,81)	-	-	(130.355,81)
Altes	-	-	-	-
Provisió per deteriorament a 31 de desembre de 2012	(130.355,81)	-	-	(130.355,81)
Valor net a 31 de desembre de 2011	2.926.983,06	67.497,05	140.136,18	3.134.616,29
Valor net a 31 de desembre de 2012	2.857.665,42	35.861,91	140.136,18	3.033.663,51

- 6.2** - Dins l'epígraf Construccions s'inclou el cost de construcció d'una sala polivalent i un bar al Parc de Can Rafart i de la nau de serveis a Can Robinat, que van ser finalitzades a finals de l'exercici 2004. La Societat disposa de sengles drets de superfície dels terrenys sobre els quals s'aixequen les edificacions, a 30 i a 50 anys, respectivament, atorgades per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La nau de serveis de Can Robinat va ser construïda per **VISERMA**, essent utilitzada també pels serveis tècnics municipals en règim de lloguer. El contracte va ser formalitzat l'1 de febrer de 2005.

Al 31 de desembre de 2012 i 2011 la Societat manté activats com a immobilitzat en curs, per un import total de 140 milers d'euros, els treballs de redacció del projecte bàsic, estudi de seguretat i projecte d'activitats del Centre d'Assistència Primària (CAP), a la Urbanització Can Bruguera.

- 6.3** - El cost dels elements d'immobilitzat material totalment amortitzats a 31 de desembre de 2012 i 2011, actualment en ús, es presenta en el següent detall:

	Euros	
	2012	2011
• Maquinària	77.443,27	75.707,77
• Utilatge	23.539,75	23.539,75
• Mobiliari	1.981,78	1.219,06
• Equips per a processos d'informació	26.865,39	25.540,39
• Elements de transport	70.796,34	17.000,00
• Altre immobilitzat material	300,51	300,51
	<u>200.927,04</u>	<u>143.307,48</u>

- 6.4** - La Societat té contractades diverses pòlisses d'assegurança per obrir els riscos als que estan subjectes els elements de l'immobilitzat material. La cobertura es considera suficient.
- 6.5** - El lloguer la nau al 31 de desembre de 2012 i 2011, per import anual de 110.488 euros, està pignorat per una entitat financera en garantia de la devolució de l'endeutament contret amb aquesta entitat (nota 9.1).
- 6.6** - La Societat realitza la prova del deteriorament de valor dels seus actius immobilitzats. La determinació del seu valor net de realització implica l'ús d'estimacions per part de la Direcció. El valor recuperable és el menor del valor net de realització i el seu valor net comptable. El càlcul del valor net de realització s'ha basat en estimacions conservadores, les quals representen la millor estimació de la Direcció sobre l'evolució futura del mercat. Les hipòtesis claus per a determinar el valor net de realització inclouen el preu estimat de venda per metre quadrat i els costos estimats de venda. Les estimacions, incloent la metodologia emprada, poden tenir un impacte significatiu en els valors i en la pèrdua per deteriorament de valor. D'acord amb l'estimació realitzada pels Administradors, durant 2011 van considerar necessària la dotació d'una provisió per a cobrir el deteriorament de les construccions, per import de 130.355,81 euros, que va ser registrada en el compte de pèrdues i guanys abreujada de l'exercici 2011. Durant 2012 no s'ha registrat cap dotació.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

6.7 - Béns en règim d'arrendament financer

A 31 de desembre de 2012 no queden pendent quotes a pagar de béns en règim d'arrendament financer. Durant 2011 es van liquidar les darreres quotes d'arrendament financer per import de 3.880,84 euros.

Nota 7 - EXISTÈNCIES

7.1 - El saldo de l'epígraf Existències correspon als següents projectes immobiliaris:

	Euros	
	2012	2011
Promocions en curs		
Projecte Can Manyer	10.578.077,60	10.559.970,08
Pla Parcial PP12	5.049.977,07	5.015.439,30
Cases Ravalet	1.710.495,41	1.708.522,56
Sòl rústega Vallmorena	925.639,35	878.813,45
Promoció Vidal i Barraquer	175.216,01	173.555,35
CAP La Quintana	63.973,67	24.340,36
Mercat municipal	9.411,05	9.411,05
	<u>18.512.790,16</u>	<u>18.370.052,15</u>
Deteriorament de valor de promocions en curs		
Projecte Can Manyer	(1.532.400,08)	(1.532.400,08)
CAP La Quintana	(24.340,36)	(24.340,36)
Mercat municipal	(9.411,05)	(9.411,05)
Cases Ravalet	(599.722,56)	(599.722,56)
	<u>(2.165.874,05)</u>	<u>(2.165.874,05)</u>
Bestretes a proveïdors	-	842,75
	<u>16.346.916,11</u>	<u>16.205.020,85</u>

7.2 - PP12 d'Riera de Vilassarò correspon les despeses suportades en concepte de l'actuació d'urbanització. El sistema per gestionar i desenvolupar el sector industrial 12PP d'Pla Parcial del sector 12, Riera de Vilassarò del terme municipal de Vilassar de Dalt, ha estat el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'acord amb allò que disposa la Secció Quarta del Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

VISERMA és l'administració actuant per al desenvolupament del sector PP-12. **VISERMA** com a administració actuant incorre amb la totalitat de les despeses del sector i va liquidant quotes de forma provisional a tots els propietaris en funció del percentatge de propietat que estableix la reparcel·lació. Tot el tràmit finalitza amb la liquidació definitiva del sector, girant la quota d'urbanització definitiva i tancant el sector. Al 31 de desembre de 2012, les obres d'urbanització estan pendents de finalitzar.

•Acomptes de clients• dins el capítol •Altres creditors• al passiu del balanç de situació abreujat per la quantia de 5.098.844,56 euros al 31 de desembre de 2012 i de 2011 (veure nota 9.4), reflexa els requeriments de quotes girades provisionalment als propietaris del sector a compte de les despeses d'urbanització del sector activades al grup d'existències.

La reparcel·lació va ser impugnada judicialment per part d'un propietari del sector 12PP •Pla Parcial del sector 12, Riera de Vilassar• i hi ha sentència ferma, on deixa sense efecte la citada reparcel·lació. D'acord amb la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 4 d'octubre de 2012, la reparcel·lació és ferma. Tanmateix, altres propietaris del sector han interposat tot una sèrie de contenciosos, principalment per reclamar indemnitzacions per l'execució del sector (veure nota 16.4).

- 7.3** - La promoció Can Manyer consistia en la construcció de sengles blocs de 48 habitatges. L'última fase de la promoció consistent en habitatges de renda lliure, va finalitzar a l'exercici 2010. Durant els exercicis 2010 a 2012 s'han lliurat als compradors la major part dels habitatges de protecció oficial i pàrquings. Al 31 de desembre de 2012, el projecte Can Manyer està valorat en existències per 9.045.677,52 euros (9.027.570,00 euros el 2011), un cop registrat durant 2011 un deteriorament de valor per import de 1.532.400,08 euros, i està compost per quatre unitats diferenciades: 4 pisos amb règim concertat, 9 pisos de renda lliure, 4 locals, aparcament i trasters i 1 nau vella. La promoció està finançada amb préstecs a llarg termini amb garantia hipotecària amb Bankia (anteriorment Caixa Laietana) (nota 9.1)
- 7.4** - La promoció Vidal i Barraquer consistia en la construcció de sengles blocs de 13 habitatges. La promoció va finalitzar a l'exercici 2009 i en l'actualitat únicament resta pendent de vendre un local comercial.
- 7.5** - Cases del Ravalet recull el cost d'adquisició d'auns immobles situats al carrer Ravalet. Durant 2011 es va aprovar el Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) del sector Ravalet-Cal Garbat mitjançant un discontinu amb el sector de Cal Garbat de promoció privada. S'ha efectuat la reparcel·lació i s'ha inscrit la mateixa al Registre corresponent.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.

(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats

31 de desembre de 2012

- 7.6** - La Societat realitza la prova del deteriorament de valor de les promocions en curs amb cicle d'exploració a llarg termini. La determinació del seu valor net de realització implica l'ús d'estimacions per part de la Direcció. El valor recuperable és el menor del valor net de realització i el seu valor net comptable. El càlcul del valor net de realització s'ha basat en estimacions conservadores, les quals representen la millor estimació de la Direcció sobre l'evolució futura del mercat. Les hipòtesis claus per a determinar el valor net de realització inclouen el preu estimat de venda per metre quadrat i els costos estimats de venda. Les estimacions, incloent la metodologia emprada, poden tenir un impacte significatiu en els valors i en la pèrdua per deteriorament de valor. D'acord amb l'estimació realitzada pels Administradors, basant-se en l'estudi preparat per l'arquitecte municipal, el 2011 van considerar necessària la dotació d'una provisió per a cobrir el deteriorament de les promocions en curs, per import net de 1.845.874,05 euros, que va ser registrada en el compte de pèrdues i guanys abreujada de l'exercici 2011 dins el capítol de variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació. Durant 2012 no s'ha registrat cap deteriorament addicional, i els Administradors entenen que no es donen les condicions per alliberar parcialment cap dels deterioraments registrats en exercicis anteriors.

Nota 8 - ACTIUS FINANCERS

La totalitat d'actius financers es troben inclosos dintre de la categoria de préstecs i partides a cobrar i dintre de la classe d'altres.

Tots els actius financers corrents tenen el seu venciment durant el proper exercici 2013.

Al 31 de desembre de 2012 i 2011 no existeixen actius financers denominats en moneda estrangera per imports rellevants.

Al 31 de desembre de 2012 i 2011, el saldo d'un compte corrent per import de 610.970,25 euros, corresponent a un compte vinculat a una operació de finançament, és indisponible (nota 9.1).

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

8.1 - Deutors comercials i altres comptes a cobrar

El detall dels comptes inclosos en aquest epígraf és el següent:

	Euros	
	2012	2011
Clients per vendes i prestacions de serveis		
Clients empreses del grup (nota 14)	486.023,46	351.956,80
Clients per prestació de serveis	149.444,91	148.065,48
Provisions per deteriorament	(2.770,68)	(2.770,68)
	632.697,69	497.251,60
Altres deutors		
Deutors varis	81.583,43	81.583,43
Provisions per deteriorament	(81.583,43)	(81.583,43)
Administracions Públiques (nota 11)	19.929,50	16.773,95
Altres deutors	900,00	900,00
	20.829,50	17.673,95
	653.527,19	514.925,55

La provisió per deteriorament de clients i de deutors no ha registrat moviment durant l'exercici 2012 i 2011.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 9 - PASSIUS FINANCERS

La totalitat de passius financers es troben inclosos dintre de la categoria de dèbits i partides a pagar i dintre de la classe d'altres.

9.1 - Deutes a llarg termini

L'epígraf de "Deutes a llarg termini" presenta els següents moviments durant l'exercici:

Cost amortitzat	Euros		
	Deutes amb entitats de crèdit	Deutes amb empreses del Grup	Total
Cost amortitzat a 1 de gener de 2011	11.545.760,38	-	11.545.760,38
Altes	2.427.271,09	-	2.427.271,09
Reclassificacions a curt termini	(552.638,32)	-	(552.638,32)
Cost amortitzat a 31 de desembre de 2011	13.420.393,15	-	13.420.393,15
Altes	-	2.361.461,10	2.361.461,10
Reclassificacions a curt termini	(828.570,20)	-	(828.570,20)
Cost amortitzat a 31 de desembre de 2012	12.591.822,95	2.361.461,10	14.953.284,05

a) Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit

Durant 2012, com a conseqüència de la declaració de concurs voluntari de creditors descrit a la nota 1.4, no s'ha produït cap amortització de principal, d'acord amb la llei concursal.

Segons es descriu a la nota 2.8, la Societat ha renegociat amb èxit abans de la formulació dels comptes anuals abreujats la totalitat del seu endeutament bancari.

Durant 2011 l'endeutament a llarg termini va registrar un augment substancial respecte a 2010, passant de 11.545.760,38 euros a 13.420.393,15 euros, degut a la reestructuració de l'endeutament bancari a llarg termini i curt termini, el que va suposat una millora en el fons de maniobra de la Societat.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

b) Deutes a llarg termini amb empreses del Grup

D'acord amb l'establert pel RDL 4/2012, de 24 de febrer, *por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales*, en data 31 de maig de 2012 la Societat va satisfer els pagaments als proveïdors acollits al mencionat RDL per un import de 2,3 milions d'euros, els quals han estat assumits per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt essent inclosos en els crèdits subordinats indicats a la nota 1.4.

Aquest deute a llarg termini té la consideració de deute subordinat, de manera que quedarà afectat per la mateixa espera establerta en el conveni pels creditors ordinaris, però els terminis es comptaran a partir de l'íntegre acompliment del Conveni respecte d'aquest últims, tal i com es descriu a la nota 1.4.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La classificació per venciment dels passius financers en vigor a 31 de desembre de 2012 es mostra en el següent quadre-resum:

Euros												
Venciment final	Tipus	T. vigent	Any venciment	Capital / Límit	Venciment en anys					Total Llarg termini	Total Curt termini	Total
				Disponible	2013	2014	2015	2016	2016 en endavant			
Préstecs hipotecaris:												
Caixa Laietana 1 ó Can Manyer 0595.8	IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	3.363.975,38	39.741,48	39.741,48	39.741,48	39.741,48	3.205.009,46	3.363.975,38	79.482,96	3.443.458,34
Caixa Laietana 2 ó Can Manyer 0871.9	IRPH+ 0,00%	3,590%	2041	930.727,07	10.818,48	10.818,48	10.818,48	10.818,48	887.453,15	930.727,07	21.636,96	952.364,03
Caixa Laietana 3 ó Can Manyer 0872.0	IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	3.543.988,57	45.883,30	45.883,30	45.883,30	45.883,30	3.360.455,37	3.543.988,57	83.765,04	3.627.753,61
Caixa Laietana ó Cases Ravalet 0638.0	IRPH+ 0,00%	3,793%	2039	653.550,82	-	13.599,03	16.824,92	16.824,92	606.301,95	653.550,82	-	653.550,82
Caixa Laietana ó Cases Ravalet 0729.5	IRPH+ 0,00%	3,691%	2041	750.000,00	-	13.935,07	17.246,01	17.246,01	701.572,91	750.000,00	-	750.000,00
Préstecs mercantils:												
BBVA ó Nau brigada	Euribor + 0,75 %	2,275%	2023	822.221,40	88.888,80	88.888,80	88.888,80	88.888,80	466.666,20	822.221,40	177.777,60	999.999,00
La Caixa	Euribor 3 mesos +2,75%	3,621%	2020	710.359,71	85.238,14	85.238,14	85.238,14	85.238,14	369.407,15	710.359,71	170.476,28	880.835,99
Caixa Laietana-Pòlissa 05520110006	Euribor 1 any+4,00%	5,837%	2024	980.000,00	-	81.666,67	98.000,00	98.000,00	702.333,33	980.000,00	-	980.000,00
Caja Madrid - Pòlissa préstec ICO	Euribor + 5,00%	6,697%	2016	837.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	-	-	837.000,00	558.000,00	1.395.000,00
				12.591.822,95	549.570,20	658.770,97	681.641,13	402.641,13	10.299.199,52	12.591.822,95	1.091.138,84	13.682.961,79
Pòlisses de crèdit:												
Banesto	Euribor 3 mesos +5,00%		2012	172.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessos:												
Meritats no vençuts					-	-	-	-	-	-	190.923,36	190.923,36
					549.570,20	658.770,97	681.641,13	402.641,13	10.299.199,52	12.591.822,95	1.282.062,20	13.873.885,15
Préstecs amb empreses del Grup:												
Ajuntament de Vilassar de Dalt			2020	2.361.461,10	-	-	-	-	2.361.461,10	2.361.461,10	-	2.361.461,10
Deutes amb empreses del Grup												
					-	-	-	-	2.361.461,10	2.361.461,10	-	2.361.461,10

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La classificació per venciment dels passius financers en vigor a 31 de desembre de 2011 es mostra en el següent quadre-resum:

Venciment final	Tipus	T. vigent	Any venciment	Euros									
				Capital / Límit Disponible	Venciment en anys					Total Llarg termini	Total Curt termini	Total	
					2012	2013	2014	2015	2016 en endavant				
Préstecs hipotecaris:													
Caixa Laietana 1 ó Can Manyer 0595.8	IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	3.403.716,86	39.741,48	39.741,48	39.741,48	39.741,48	3.244.750,94	3.403.716,86	39.741,48	3.443.458,34	
Caixa Laietana 2 ó Can Manyer 0871.9	IRPH+ 0,00%	3,590%	2041	941.545,55	10.818,48	10.818,48	10.818,48	10.818,48	898.271,63	941.545,55	10.818,48	952.364,03	
Caixa Laietana 3 ó Can Manyer 0872.0	IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	3.589.871,87	41.882,52	41.882,52	41.882,52	41.882,52	3.422.341,79	3.589.871,87	41.882,52	3.631.754,39	
Caixa Laietana ó Cases Ravalet 0638.0	IRPH+ 0,00%	3,793%	2039	653.550,82	-	-	13.599,03	16.824,92	623.126,87	653.550,82	-	653.550,82	
Caixa Laietana ó Cases Ravalet 0729.5	IRPH+ 0,00%	3,691%	2041	750.000,00	-	-	13.935,07	17.246,01	718.818,92	750.000,00	-	750.000,00	
Préstecs mercantils:													
BBVA ó Nau brigada	Euribor + 0,75 %	2,275%	2023	911.110,20	88.888,80	88.888,80	88.888,80	88.888,80	555.555,00	911.110,20	88.888,80	999.999,00	
La Caixa	Euribor 3 mesos +2,75%	3,621%	2020	795.597,85	85.238,14	85.238,14	85.238,14	85.238,14	454.645,29	795.597,85	85.238,14	880.835,99	
Caixa Laietana-Pòlissa 05520110006	Euribor 1 any +4,00%	5,837%	2024	980.000,00	-	-	81.666,67	98.000,00	800.333,33	980.000,00	-	980.000,00	
Caja Madrid - Pòlissa préstec ICO	Euribor + 5,00%	6,697%	2016	1.395.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	1.395.000,00	-	1.395.000,00	
				13.420.393,15	545.569,42	545.569,42	654.770,19	677.640,35	10.996.843,77	13.420.393,15	266.569,42	13.686.962,57	
Pòlisses de crèdit:													
Banesto	Euribor 3 mesos +5,00%		2012	172.000	-	-	-	-	-	-	164.408,50	164.408,50	
Interessos:													
Meritats no vençuts					-	-	-	-	-	-	125.163,04	125.163,04	
Deutes amb entitats de crèdit					545.569,42	545.569,42	654.770,19	677.640,35	10.996.843,77	13.420.393,15	556.140,96	13.976.534,11	

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Garanties concedides per l'endeutament a llarg termini no hipotecari

- La pòlissa de préstec ICO, de data 1 de febrer de 2011 formalitzada amb Bankia (anteriorment Caja Madrid) per import original de 1.395.000 euros, té com a fiador solidari a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.
- La pòlissa de préstec amb garantia personal de data 25 de febrer de 2011 formalitzada amb Bankia (anteriorment Caixa Laietana) per import original de 980.000 euros, té associada la pignoració d'un import de 610.970,25 euros.
- La pòlissa de crèdit de data 28 de juliol de 2011 formalitzada amb Banesto per import original de 172.000 euros. Des de 23 de febrer de 2012 l'Ajuntament de Vilassar de Dalt s'ha subrogat en totes les obligacions d'aquesta pòlissa de crèdit per un import disposat en aquella data de 167.214,74 euros, convertint-se en un préstec a curt termini a favor de l'Ajuntament. Durant 2012 aquest préstec s'ha cancel·lat.
- La pòlissa de préstec d'interès variable per import original de 1.600.000 euros formalitzada amb BBVA, té garantia sobre els drets de crèdit associats al contracte de lloguer subscrit entre la Societat i l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (veure nota 7).

Altra informació

- La pòlissa de préstec amb garantia personal de data 25 de febrer de 2011 formalitzada amb Bankia (anteriorment Caixa Laietana) per import original de 980.000 euros, té una carència de 3 anys i merita un tipus d'interès vinculat a Euríbor + 4% no podent ser inferior al 5,25% (*floor*) i un màxim del 15% (*cap*). El valor raonable del derivat implícit al 31 de desembre de 2012 i 2011 és zero.
- Els dos préstecs amb garantia hipotecària atorgats per Bankia (anteriorment Caixa Laietana) sobre les Cases Ravalet, des de 25 de febrer de 2011 tenen carència de capital de 3 anys.

9.2 - Periodificacions a llarg termini

L'epígraf de Periodificacions a llarg termini el 2012 i 2011 correspon als diners cobrats a 31 de desembre de 2009 per **VISERMA** en concepte de cànon anticipat de la concessió d'obra pública per a la construcció i explotació del servei del mercat municipal. La concessió es va iniciar l'exercici 2011 i tindrà una durada de 40 anys.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

9.3 - Deutes a curt termini

L'epígraf "Altres deutes a curt termini" a 31 de desembre de 2012 i 2011 es compon de les següents partides:

	Euros	
	2012	2011
Dividend actiu a pagar	163.213,74	294.706,45
Fiances rebudes a curt termini:		
- Obres	19.034,65	481.628,71
- Altres fiances	25.642,68	17.019,17
Altres deutes a curt termini	3.623,65	2.332,66
	211.514,72	795.686,99

9.4 - Creditors comercials i altres comptes a pagar

La composició a 31 de desembre de 2012 i 2011 dels creditors comercials i altres comptes a pagar és la següent:

	Euros	
	2012	2011
Proveïdors		
Proveïdors per obres i serveis	258.182,01	1.495.144,10
Proveïdors empreses del Grup (Ajuntament de Vilassar de Dalt) (nota 14.a)	170.157,88	170.157,88
	428.339,89	1.665.301,98
Altres creditors		
Creditors per prestació de serveis	155.520,60	569.837,98
Remuneracions pendents	158.756,69	7.212,35
Acomptes de clients (requeriment de quotes) (nota 7.2)	5.098.844,56	5.098.844,56
Acomptes de clients (habitatges i parkings)	-	6.558,63
Administracions Públiques (nota 11)	174.910,86	191.424,94
	5.588.032,71	5.873.878,46
	6.016.372,60	7.539.180,44

El saldo de remuneracions pendents inclou principalment el saldo pendent de pagament a 11 treballadors que han estat acomiadats durant 2012 mitjançant un expedient de regulació d'ocupació.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

9.5 - Informació sobre saldos pendents de pagament a creditors, requerida per la Disposició Addicional 3ª de la Llei 15/2010, de 5 de juliol, de modificació de la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de mesures de Lluita contra la morositat

Conforme a la Disposició Transitòria 2ª de la Resolució del òInstituto de Contabilidad y de Auditoría de Cuentas, de 29 de desembre de 2010, sobre la informació a incorporar en la memòria dels comptes anuals abreujats en relació amb els terminis de pagament als creditors en operacions comercials, els saldos que es troben pendents de pagament a 31 de desembre de 2012 i 2011 i que presenten una antiguitat superior als màxims de 55 dies establert en la Disposició Transitòria 8ª de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic són, atenent a la seva naturalesa, els següents:

	Euros			
	Saldos pendents		Saldos pendents amb antiguitat > 55 dies	
	2012	2011	2012	2011
Creditors comercials	583.860,49	2.253.950,85	170.157,88	2.125.494,75

D'acord amb l'establert pel RDL 4/2012, de 24 de febrer, òpor el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales, en data 31 de maig de 2012 la Societat va satisfer els pagaments als proveïdors acollits al mencionat RDL per un import de 2,3 milions d'euros, els quals han estat assumits per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt essent inclosos en els crèdits subordinats indicats a la nota 1.4 (veure nota 9.1).

Nota 10 - FONS PROPIS

10.1 - Capital social

El capital social, sense variació en l'exercici 2012 i 2011, és de 581.647,80 euros, i es troba dividit en 9.678 participacions, acumulables i indivisibles, de 60,10 euros de valor nominal cadascuna d'elles. Estan desemborsades en la seva totalitat i són propietat del Soci Únic, l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La Societat té la condició d'unipersonal i, en conseqüència, està subjecte a les obligacions establertes per la normativa vigent per a aquest tipus de societats, que són, entre altres coses, la publicitat d'aquesta condició en tots els documents públics i el manteniment d'un llibre de registre en el que es mostrin tots els contractes subscrits amb el seu Soci Únic. Els contractes que la societat manté amb el seu Soci Únic es mostren en la nota 14 juntament amb saldos i transaccions amb el mateix.

10.2 - Reserves

La reserva legal supera el 20% del capital social, per la qual cosa ja no resulta preceptiva la seva dotació. D'acord amb la normativa, la part que no superi aquest límit, només pot destinar-se a la compensació de pèrdues en cas que no existeixin altres reserves disponibles per aquesta finalitat, o per augmentar el capital social en la part que excedeixi el 10% del capital ja augmentat, sent únicament distribuïble en cas de liquidació de la Societat.

10.3 - Altres reserves

Altres reserves correspon íntegrament a la Reserva voluntària, la qual és de lliure disposició excepte si el valor del patrimoni net comptable fos o resultés, a conseqüència del repartiment, inferior al capital social o si les despeses d'establiment no amortitzades superessin a les reserves disponibles. Al 31 de desembre de 2012 aquestes reserves no són disponibles.

El compte de Reserves voluntàries ha reflectit en l'any 2012 la dotació practicada per distribució del resultat de l'exercici 2011, en virtut de l'acord adoptat pel Soci Únic en Junta de data 4 de setembre de 2012.

El compte de Reserves voluntàries va reflectir en l'any 2011 la dotació practicada per distribució del resultat de l'exercici 2010, en virtut de l'acord adoptat pel Soci Únic en Junta de data 21 de juliol de 2011.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 11 - SITUACIÓ FISCAL

- 11.1** - Els saldos a 31 de desembre de 2012 i 2011 amb Administracions Públiques són els següents:

	Euros			
	2012		2011	
	Saldos deutors	Saldos creditors	Saldos deutors	Saldos creditors
Actius i passius per impost diferit	22.962,30	-	22.962,30	-
Hisenda Pública				
Deutora per IVA a compensar	19.920,86	-	16.765,31	-
Deutora per IVA suportat diferit	-	-	-	-
Deutora per Impost sobre Societats	8,64	-	8,64	-
Creditora per IVA	-	39.520,68	-	46.411,16
Creditora per IRPF retencions practicades	-	65.589,02	-	63.876,85
Organismes de la Seguretat Social				
Seguretat Social creditora	-	69.801,16	-	81.136,93
	42.891,80	174.910,86	39.736,25	191.424,94

Tal com estableix la legislació vigent a Espanya, els impostos no es poden considerar definitivament liquidats fins que les declaracions presentades hagin estat revisades per les autoritats fiscals, o després del període de prescripció de quatre anys. Al 31 de desembre de 2012, la Societat té oberts a inspecció per les autoritats fiscals tots els impostos aplicables des d'1 de gener de 2009 (1 de gener de 2008 per l'Impost sobre Societats).

Els Administradors no esperen que puguin meritarse passius addicionals de consideració com a conseqüència de eventuals inspeccions.

- 11.2** - D'acord amb el que estableix el Reial Decret Legislatiu 4/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei de l'Impost de societats, la societat tributa per aquest impost amb una bonificació del 99% sobre el tipus general de gravamen (25%), al realitzar activitats derivades de la prestació de serveis compresos a l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La conciliació entre el Resultat comptable abans d'impostos i la base imposable de l'impost pel exercicis 2012 i 2011 resulta la següent:

	Euros					
	2012			2011		
Compte de pèrdues i guanys	Ingressos i despeses imputats al patrimoni net	Total	Compte de pèrdues i guanys	Ingressos i despeses imputats al patrimoni net	Total	
Resultat comptable abans d'impostos	(370.516,14)	-	(370.516,14)	(2.773.501,51)	-	(2.773.501,51)
Diferències permanents						
Regularització altres despeses d'exercicis anteriors	-	-	-	-	1.266,30	1.266,30
Diferències temporàries						
Provisions per deteriorament de promocions en curs	-	-	-	2.165.874,05	-	2.165.874,05
Provisions per deteriorament de l'immobilitzat	-	-	-	130.355,81	-	130.355,81
Base imposable (resultat fiscal)	(370.516,14)	-	(370.516,14)	(477.271,65)	1.266,30	(476.005,35)

Als exercicis 2012 i 2011 no s'han enregistrat despeses per impost corrent atès que la base imposable de l'impost és negativa.

L'ingrés per impost diferit de l'exercici 2011 per import de 22.962,30 euros corresponia al reconeixement de l'actiu per impost diferit derivat de les provisions per deteriorament registrades durant aquest exercici.

Són susceptibles de compensació amb eventuals bases imposables positives futures les bases imposables negatives originades en els exercicis 2010 a 2012. La Societat en base al principi de prudència ha optat per no reconèixer crèdits fiscals derivats de les mencionades bases imposables negatives.

El detall de les bases imposables negatives pendents de compensació a 31 de desembre de 2012 són les següents:

Any	Euros			Límit any
	Pendent d'aplicació 31.12.11	Aplicat/ Generat en liquidació 2012	Pendent d'aplicació 31.12.12	
2010	985.485,23	-	985.485,23	2025
2011	476.005,35			2026
2012 (Estimat)	-	370.516,14	370.516,14	2027
	1.461.490,58	370.516,14	1.356.001,37	

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 12 - SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

Els moviments d'aquest epígraf durant els exercicis 2012 i 2011 es mostren en el quadre següent:

	Euros	
	2012	2011
Subvencions de capital		
Saldo a 1 de gener	11.269,73	14.600,28
Traspasos a resultats	(3.330,56)	(3.330,55)
	<u>7.939,17</u>	<u>11.269,73</u>

El saldo de subvencions de capital correspon al finançament per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt de diverses inversions realitzades per la Societat.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 13 - INGRESSOS I DESPESES

- 13.1** - L'import net de la xifra de negocis presenta el següent detall a 31 de desembre de 2012 i 2011:

	Euros	
	2012	2011
Vendes d'habitatges	7.008,02	654.657,58
Serveis d'obres públiques	72.921,25	-
Piscina municipal	46.132,92	291.768,94
Aules d'activitats	196.711,20	76.904,61
Servei de neteja	82.007,68	17.073,84
Casal d'estiu	12.279,66	19.099,20
Zones blaves	18.673,37	22.125,73
Serveis de grua	10.748,52	5.229,38
Explotació de camp de futbol	8.343,46	11.047,64
Altres serveis	60.236,46	115.155,53
	<u>515.062,54</u>	<u>1.213.062,45</u>

- 13.2** - L'epígraf càrregues socials corresponen principalment al cost de les quotes patronals de la seguretat social, i es detalla de la següent manera:

	Euros	
	2012	2011
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	125.472,29	157.508,94
Altres despeses socials	-	-
	<u>125.472,29</u>	<u>157.508,94</u>

L'epígraf de sous i salaris al 31 de desembre de 2012 inclou indemnitzacions pagades al personal per import de 202.787,90 euros, corresponent principalment a un expedient de regulació d'ocupació afectant 11 empleats. D'aquest import hi ha subrogats a FOGASA un import de 126.525,02 euros que, si bé figuren a curt termini al 31 de desembre de 2012 degut a que FOGASA pot exigir la seva liquidació amb caràcter immediat, els Administradors entenen que seran liquidats amb posterioritat a 2013. Tanmateix, existeix la possibilitat que el 40% d'aquest import de 126.525,02 euros no sigui reclamat per FOGASA en la mesura en què la plantilla mitjana de la Societat és inferior a 25 empleats.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

L'epígraf de sous i salaris al 31 de desembre de 2011 incloïa indemnitzacions pagades al personal per import de 18.796,02 euros.

13.3 - L'epígraf d'Aprovisionaments es compon de les següents partides:

	Euros	
	2012	2011
Variació d'existències: costos		
promocions habitatges venuts	-	813.284,67
Treballs realitzats per empreses	42.026,58	254.513,76
Compres	38.198,03	116.206,00
	80.224,61	1.184.004,43

13.4 - El detall de les partides que componen l'epígraf d'Altres despeses d'exploració són les següents:

	Euros	
	2012	2011
Serveis exteriors		
Arrendaments i cànon	-	120,00
Reparacions i conservació	12.248,94	5.182,09
Serveis professionals independents	179.234,96	64.802,89
Transports	21,46	-
Primes d'assegurances	7.839,31	17.706,53
Serveis bancaris i similars	5.293,95	31.030,25
Publicitat, propaganda i relacions públiques	234,18	1.417,36
Subministraments	58.406,84	82.280,83
Altres serveis	35.561,72	9.139,25
	298.841,36	211.679,20
Tributs	20.334,71	481,00
Variació provisió per insolvències	-	-
	319.176,07	212.160,20

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

- 13.5** - Els òAltres resultats d'exploració dels exercicis 2012 i 2011 corresponen fonamentalment als següents conceptes:

	Euros	
	2012	2011
Ingressos		
Retorn ingressos indeguts	-	5.915,34
Altres	14.460,53	333,33
	14.460,53	6.248,67
Despeses		
Regularització de saldos deutors	-	(31,82)
	-	(31,82)
	14.460,53	6.216,85

Nota 14 - OPERACIONS AMB PARTS VINCULADES

- a) Els saldos amb l'Ajuntament de Vilassar, el Museu Arxiu Municipal i el Consorci Teatral i Cultural La Massa a 31 de desembre de 2012 i 2011 són els següents:

	Euros			
	2012		2011	
	Saldos deutors	Saldos creditors	Saldos deutors	Saldos creditors
Ajuntament de Vilassar de Dalt				
Per serveis i obres diversos	462.768,09	170.157,88	330.154,66	170.157,88
Regularització situació tributària	4.066,76	-	4.066,76	-
Préstec a curt termini	-	392.382,74	-	160.000,00
Préstec subordinat a llarg termini (nota 9.1)	-	2.361.461,10	-	-
Dipòsit Ajunt. V.D. constituït a CT- PP12	5.700,00	-	5.700,00	-
Museu Arxiu Municipal	(0,36)	-	(956,00)	-
Consorci Teatral i Cultural La Massa	19.188,97	-	18.691,38	-
	491.723,46	2.924.001,72	357.656,80	330.157,88

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

- b) Les transaccions entre **VISERMA** i l'Ajuntament de Vilassar, el Museu Arxiu Municipal i el Consorci Teatral i Cultural La Massa durant els exercicis 2012 i 2011 s'exposen a continuació:

	Euros			
	2012		2011	
	Ingressos	Despeses / Inversions	Ingressos	Despeses / Inversions
Ajuntament de Vilassar de Dalt				
Per prestacions de serveis diversos	329.728,82	-	632.505,08	-
Lloguer nau de serveis Can Robinat	110.488,00	-	110.488,00	-
Despeses financeres	-	-	-	-
Museu Arxiu Municipal				
Servei de neteja i altres serveis	1.950,08	-	2.510,28	-
Consorci Teatral i Cultural La Massa				
Servei de neteja	10.146,31	-	14.563,56	-
	452.313,21	-	760.066,92	-

Nota 15 - INFORMACIÓ MEDIAMBIENTAL

No es preveuen contingències, indemnitzacions, ni altres riscos de caràcter medi ambiental en les que pugui incórrer **VISERMA** que siguin susceptibles de provisió.

La Societat no té ni ha incorregut en despeses destinades a la minimització del impacte medi ambiental ni a la protecció i millora del medi ambient. Tanmateix, no existeixen provisions per a riscos i despeses ni contingències relacionades amb la protecció i millora del medi ambient.

Per altra part, **VISERMA** no ha rebut cap subvenció, ni ingrés conseqüència d'activitats relacionades amb el medi ambient.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 16 - ALTRA INFORMACIÓ

16.1 Informació relativa als Administradors i personal de l'alta Direcció de la Societat

Els membres del Consell d'administració de **VISERMA** no han meritat cap import en concepte de prima d'assistència durant l'exercici 2012 (10.000 euros durant l'exercici 2011 a raó de 200 euros per sessió i conseller fins juliol i de 100 euros per sessió i conseller des d'agost a desembre, en virtut de l'acord de la Junta General celebrada el dia 14 de juny de 2007). Al 31 de desembre de 2012 i 2011 restaven pendents de pagament 6.500 euros per aquest concepte

VISERMA no ha concedit a cap membre del Consell d'administració préstecs ni ha assumit obligacions pel seu compte, i tampoc hi ha compromisos en matèria de pensions i assegurances de vida.

16.2 Participacions i càrrecs dels Administradors de la Societat i de les persones vinculades als mateixos en d'altres societats

El membres del Consell d'Administració, en compliment de l'article 229.2 del Real Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societat de Capital, manifesten que, tant ells com les seves persones vinculades (d'acord amb el que defineix l'article 231 de la mencionada Llei), no posseeixen participacions ni mantenen càrrecs i/o exerciten funcions de responsabilitat en d'altres societats, amb el mateix, anàleg o complementari gènere d'activitat al que desenvolupa la Societat.

Addicionalment, i d'acord amb l'article 229.1 de la esmentada Llei, els membres del Consell d'Administració manifesten que no s'ha produït cap situació de conflicte, directe o indirecte, amb l'interès de la Societat.

16.3 Informació sobre empleats

La plantilla mitjana de la Societat per categoria durant 2012 i 2011, és la següent:

	Plantilla mitja	
	2012	2011
Administració i finances	1,6	3,0
Tècnics	0,5	1,0
Oficials	1,8	3,0
Especialistes	1,6	2,0
Peons i altres	5,3	8,0
Professors aules	6,2	7,0
	16,8	24,0

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

La distribució per sexes del personal i dels Administradors al final dels exercicis 2012 i 2011 es la següent:

	Nombre al final del exercici			
	2012		2011	
	Homes	Dones	Homes	Dones
Administradors no inclosos en nòmina	6,0	1,0	6,0	1,0
Administració i finances	1,0	0,6	2,0	1,0
Tècnics	0,3	0,2	1,0	-
Oficials	1,8	-	3,0	-
Especialistes	1,5	-	1,0	1,0
Peons i altres	1,6	3,7	3,0	4,0
Professors aules	0,8	5,3	1,0	7,0
	13,0	10,8	17,0	14,0

16.4 Compromisos i contingències

- Tal i com s'indica a la nota 7.2, la reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector industrial 12PP ò Pla Parcial del sector 12, Riera de Vilassarö, del terme municipal de Vilassar de Dalt, promogut per l'empresa municipal **VISERMA** i aprovat per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt va ser impugnada judicialment per part d'un propietari front el Tribunal Contenciós Administratiu nº 7 de Barcelona. En data 16 de novembre de 2009, es va dictar sentència ferma, on deixa sense efecte la citada reparcel·lació. La Societat ha presentat recurs administratiu en front del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, que ha estat favorable a la Societat mitjançant sentència de data 4 d'octubre de 2012.

Tanmateix, altres propietaris del sector han interposat tot una sèrie de contenciosos, principalment per reclamar indemnitzacions per l'execució del sector.

Els Administradors de la Societat no han registrat cap provisió al 31 de desembre de 2012 i 2011, donat que entenen que en cas de pagament, suposaria un increment de les indemnitzacions a càrrec del sector o de les diferències d'adjudicació i per tant a satisfer entre els propietaris en funció de la seva participació.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

- En resposta a una reclamació d'un dels proveïdors de la Societat, amb data 17 de gener de 2011 es va dictar una sentència per part del Jutjat de primera instància de Mataró, en el que es condemnava a la Societat a pagar un import de 1.074 milers d'euros, que es trobava adequadament registrat en el balanç de situació adjunt al 31 de desembre de 2011. En data 31 de maig de 2012, l'import del principal ha estat liquidat.

Aquest import no incloïa els possibles interessos de demora ni les costes judicials que, en funció de com evolucioni la negociació que s'està duent a terme amb el proveïdor, podrien representar passius addicionals per a la Societat per un import aproximat de 97 milers d'euros. Aquest import ha estat degudament registrat en el passiu del balanç a 31 de desembre de 2012.

- En data 16 de maig de 2011 el Tribunal Arbitral de Barcelona, va dictar sentència a favor d'un propietari en reclamació de les despeses d'un mur de contenció efectuat en la parcel·la del demandant, condemnant a la Societat al pagament de 92.186,57 euros de principal, més 27.655 euros d'interessos. Al 31 de desembre de 2012 i 2011, no figura registrada cap provisió al respecte.
- En resposta a una reclamació d'un dels proveïdors de la Societat, en reclamació de les retencions practicades per import de 108 milers d'euros, amb data 13 d'octubre de 2011 es va dictar una sentència per part del Jutjat de primera instància nº 3 de Mataró, en el que es condemnava a la Societat a pagar el mencionat import, que es trobava adequadament registrat en el balanç de situació adjunt al 31 de desembre de 2011. En data 31 de maig de 2012, l'import del principal ha estat liquidat.

16.5 Remuneracions dels auditors

L'empresa auditora del comptes anuals abreujats de la Societat ha facturat durant els exercicis finalitzats el 31 de desembre de 2012, honoraris i despeses per serveis d'auditoria per import de 6.000 euros (7.000 euros a 31 de desembre de 2011). Aquest import inclou la totalitat dels serveis realitzats durant aquests exercicis, amb independència del moment de la seva facturació.

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.
(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2012

Nota 17 - FETS POSTERIORIS AL TANCAMENT

Entre el 31 de desembre de 2012 i la data de formulació d'aquests Comptes Anuals abreujats s'han produït els següents esdeveniments d'especial significació:

17.1 Aprovació proposta de conveni de creditors

En data 15 de gener de 2013 (notificada el 23 de gener de 2013) el Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona va aprovar la proposta de conveni (concur 917/2011- Secció B), als efectes establerts en els articles 132 a 136 de la Llei Concursal, presentada per **VISERMA** en la Junta celebrada el 19 de desembre de 2012, sense que es plantegés cap oposició. En conseqüència, durant 2013 es realitzarà la reclassificació de crèdits concursals d'acord amb els venciments acordats en el conveni de creditors.

17.2 Pròrroga del no còmput del deteriorament de l'immobilitzat material, inversions immobiliàries i existències, als efectes de determinar si s'incorre en causa de dissolució

La disposició final tercera del Reial Decret-Llei 3/2013, de 22 de febrer *por el que se modifica el régimen de las tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y el sistema de asistencia jurídica gratuita*, ha aprovat una nova pròrroga, d'aplicació excepcional en els exercicis socials que es tanquin en 2013, del no còmput del deteriorament de l'immobilitzat material, inversions immobiliàries i existències, als efectes de determinar si s'incorre en causa de dissolució.

Vilassar de Dalt, 19 de març de 2013

ELS MEMBRES DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

XAVIER GODAS PEREZ

BENET OLIVA RICOS

XAVIER YELO BLAT

DIEGO MARIN UFANO

LAURA JULIÀ CANTALLOPS