

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.

INFORME D' AUDITORIA DE COMPTES ANUALES

31 DE DESEMBRE DE 2011

Informe d'Auditoria de Comptes Anuals

Al Soci Únic de
VISERMA SERVEIS I MATENIMENTS, S.L.U. (per encàrrec dels seus Administradors)
Plaza de la Vila, 1
Vilassar de Dalt

1. Hem auditat els comptes anuals abreujats de VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U. (la Societat), que comprenen el balanç abreujat a 31 de desembre de 2011 (l'exercici 2011), el compte de pèrdues i guanys abreujat, l'estat abreujat de canvis en el patrimoni net i la memòria abreujada corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data. Els administradors són responsables de la formulació dels comptes anuals abreujats de la Societat, d'acord amb el marc normatiu d'informació financera aplicable a l'entitat, el qual s'identifica a la Nota 2 de la memòria abreujada adjunta i, en particular, amb els principis i criteris comptables que aquesta hi conté. La nostra responsabilitat és expressar una opinió sobre els esmentats comptes anuals abreujats en el seu conjunt, basada en el treball realitzat d'acord amb la normativa reguladora de l'activitat d'auditoria de comptes vigent a Espanya, que requereix l'examen, mitjançant la realització de proves selectives, de l'evidència justificativa dels comptes anuals i l'avaluació de si la seva presentació, els principis i criteris comptables utilitzats i les estimacions realitzades són conformes amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació.
2. En la nostra opinió, els comptes anuals abreujats de l'exercici 2011 adjunts expressen, en tots els aspectes significatius, la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U. al 31 de desembre de 2011, així com els resultats de les seves operacions corresponents a l'exercici anual finalitzat en aquesta data, de conformitat amb el marc normatiu d'informació financera que resulta d'aplicació i, en particular, amb els principis i criteris comptables continguts en el mateix.

3. Sense que afecti a la nostra opinió d'auditoria, volem senyalar que el punt 2.8 de la memòria abreujada indica que el 27 de desembre de 2011 la Societat ha presentat sol·licitud inicial de concurs voluntari de creditors davant del Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona, i va ser declarada en concurs el 19 de gener de 2012. En el punt 17.1 de la memòria abreujada s'indica el conveni que la Societat ha presentat als seus creditors, afrontar els pagaments amb 8 anys sense quitació. Aquest conveni té l'opinió favorable del Administrador Concursal (en data 1 d'octubre de 2012), per tant són els creditors els que el tindran que aprovar, essent aquest el supòsit en el que treballa la Societat. Els comptes anuals abreujats han estat formulats d'acord amb el principi d'empresa en funcionament, no obstant si el conveni de creditors no fos finalment aprovat la Societat aniria a liquidació. En conseqüència, si la Societat no pogués continuar amb la seva activitat, i hagués de realitzar els seus actius i liquidar els seus passius, contingències i compromisos, els imports podrien ser diferents dels que es mostren en els comptes anuals abreujats.

També en el punt 2.8 s'informa que degut a les pèrdues de l'exercici 2011 i dels exercicis anteriors, la Societat té un patrimoni net negatiu de 2.709.797,53 euros, i, per tant, incorre en situació de dissolució segons l'article 363, "causas de disolución" del "Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital".

4. Amb data 17 de juny de 2011 altres auditors van emetre el seu informe d'auditoria sobre el comptes anuals de l'exercici 2010 en el que van expressar una opinió amb salvetats per dubtes sobre si el valor en que es podrien realitzar les existències a 31 de desembre de 2010 fos el valor comptable, per falta de una valoració externa independent i finalment per estar la Societat en causa de dissolució segons l'article 363 del "Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital".



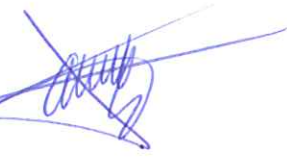
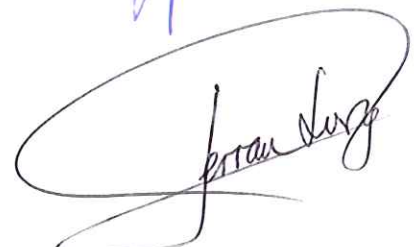
Jaume Martinez Fabregas

Cabrils, 17 d'octubre de 2012



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

COMPTES ANUALS ABREUJATS DE L'EXERCICI 2011



VISERMA, SERVEIS I MANTENIMENT, S.L.U.			
(Societat Unipersonal)			
Balanços de situació abreujats a 31 de desembre de 2011 i 2010			
(Imports expressats en euros)			
ACTIU	Notes de la memòria	2011	2010
ACTIU NO CORRENT		3.394.921,97	3.656.137,33
Immobilitzat intangible	5	234.000,00	273.169,69
Immobilitzat material	6	3.134.616,29	3.379.624,26
Inversions financeres a llarg termini		3.343,38	3.343,38
Actius per impost diferit	11	22.962,30	-
ACTIU CORRENT		17.648.080,44	19.083.799,84
Existències	7	16.205.020,85	18.464.777,69
Deutors comercials i altres comptes a cobrar	8,1	514.925,55	515.368,48
Clients per vendes i prestacions de serveis		497.251,60	469.647,31
Altres deutors		17.673,95	45.721,17
Inversions financeres a curt termini		26.208,89	18.998,89
Periodificacions a curt termini		54.437,26	54.437,27
Efectiu i altres actius líquids equivalents		847.487,89	30.217,51
TOTAL ACTIU		21.043.002,41	22.739.937,17
	Notes de la memòria	2011	2010
PATRIMONI NET I PASSIU			
PATRIMONI NET		(2.709.797,53)	42.805,93
Fons propis	10	(2.721.067,26)	28.205,65
Capital		581.647,80	581.647,80
Reserves		412.062,34	410.796,04
Resultats d'exercicis anteriors		(964.238,19)	(118.944,80)
Resultat de l'exercici		(2.750.539,21)	(845.293,39)
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	11.269,73	14.600,28
PASSIU NO CORRENT		14.602.893,15	12.728.260,38
Deutes a llarg termini		13.420.393,15	11.545.760,38
Deutes amb entitats de crèdit	9,1	13.420.393,15	11.545.760,38
Periodificacions a llarg termini	9,2	1.182.500,00	1.182.500,00
PASSIU CORRENT		9.149.906,79	9.968.870,86
Deutes a curt termini		1.351.941,51	2.552.763,91
Deutes amb entitats de crèdit	9,1	556.254,52	1.749.680,77
Creditors per arrendament financer	6,7	-	3.880,84
Altres deutes a curt termini	9,3	795.686,99	799.202,30
Deutes amb empreses del grup i associades a curt termini	14	160.000,00	174.074,96
Creditors comercials i altres comptes a pagar	9,4	7.539.180,44	7.143.247,15
Proveïdors		1.665.301,98	1.524.353,71
Altres creditors		5.873.878,46	5.618.893,44
Periodificacions a curt termini		98.784,84	98.784,84
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU		21.043.002,41	22.739.937,17

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 2011 i 2010
(Imports expressats en euros)

	Notes de la memòria	2011	2010
OPERACIONS CONTINUADES			
Import net de la xifra de negocis	13.1	1.213.062,45	1.440.483,32
Variació d'existències de prod. acabats i en curs	7.7	(1.845.874,05)	-
Aprovisionaments	13.3	(1.184.004,43)	(1.440.509,57)
Altres ingressos d'explotació		649.015,04	972.757,84
Despeses de personal	13.2	(787.062,36)	(818.258,77)
Altres despeses d'explotació	13.4	(212.160,20)	(485.807,31)
Amortització de l'immobilitzat	5 i 6	(155.939,36)	(161.332,51)
Imputació de subvencions d'immobilitzat no financer i altres	12	3.330,55	3.330,53
Altres resultats d'explotació	13.5	6.216,85	21.120,77
Deterioraments i resultats per alienació de l'immobilitzat	6.1	(130.355,81)	-
		<u>(2.443.771,32)</u>	<u>(468.215,70)</u>
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ			
Ingressos financers		691,45	1.748,88
Despeses financeres		(330.421,64)	(378.826,57)
		<u>(329.730,19)</u>	<u>(377.077,69)</u>
RESULTAT FINANCER			
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	11.2	<u>(2.773.501,51)</u>	<u>(845.293,39)</u>
Impost sobre beneficis	11.2	22.962,30	-
RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS		<u>(2.750.539,21)</u>	<u>(845.293,39)</u>

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 2011 i 2010
(Imports expressats en euros)

A) ESTATS ABREUJATS D'INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS FINALITZATS A 31 DE DESEMBRE DE 2011 I 2010

	Notes de la memòria	2011	2010
Resultat del compte de pèrdues i guanys	11.2	(2.750.539,21)	(845.293,39)
Ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net			
Altres ajustos	11.2	1.266,30	(144.239,49)
Total ingressos i despeses imputats directament al patrimoni net		1.266,30	(144.239,49)
Transferències al compte de pèrdues i guanys			
Subvencions, donacions i llegats rebuts	12	(3.330,55)	(3.330,53)
Total transferències al compte de pèrdues i guanys		(3.330,55)	(3.330,53)
TOTAL INGRESSOS I DESPESES RECONEGUTS		(2.752.603,46)	(992.863,41)

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 2011 i 2010
(Imports expressats en euros)

B) ESTATS ABREUJATS TOTALS DE CANVIS EN EL PATRIMONI NET CORRESPONENTS ALS EXERCICIS ANUALS FINALITZATS A 31 DE DESEMBRE DE 2011 I 2010

	Capital escripturat	Reserves	Resultats negatius d'exercicis anteriors	Resultat de l'exercici	Subvencions, donacions i llegats	Total
Saldo ajustat a 1 de gener de 2010	581.647,80	545.101,96	(118.944,80)	9.933,57	17.930,81	1.035.669,34
Total ingressos i despeses reconeguts a 31 de desembre de 2010	-	(144.239,49)	-	(845.293,39)	(3.330,53)	(992.863,41)
Aplicació del resultat de l'exercici 2009	-	9.933,57	-	(9.933,57)	-	-
Saldo a 31 de desembre de 2010	581.647,80	410.796,04	(118.944,80)	(845.293,39)	14.600,28	42.805,93
Total ingressos i despeses 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)

La memòria adjunta forma part integrant dels comptes anuals abreujats.

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

MEMÒRIA ABREUJADA DE L'EXERCICI 2011

VISERMA SERVEIS I MANTENIMENTS, S.L.U.

(Societat Unipersonal)

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 activitat a la nau de serveis Can Robinat, situada al Camí de Mataró nº 10, a Vilassar de Dalt.

Al 31 de desembre de 2011, 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 España.

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 2011

- 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.
 - Servei públic de transport de mercaderies.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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, 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, gestiona diversos serveis municipals. Hi destaquen en aquest àmbit les dos instal·lacions esportives amb més usuaris del municipi (Piscina Municipal i Camp de Futbol), així com les úniques aules de Música i Dansa de la població.

Altres serveis prestats a l'ajuntament per **VISERMA** són: Neteja d'edificis públics, Obres millora via pública, Servei d'Informació Cadastral, Oficina Tècnica Municipal, Oficina Local d'Habitatge, Casal d'Estiu, 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.

1.4 - Breu síntesis de la generació de l'estat de insolvència

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).

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 Caixa Laietana (entitat financera de la promoció de Can Manyer) finalitzava el 18 de desembre de 2011, la Societat es troba 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 17.1, el 27 de desembre de 2011 ha presentat 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.

Nota 2 - BASES DE PRESENTACIÓ

2.1 - Règim comptable

Els comptes anuals abreujats de l'exercici anual finalitzat el 31 de desembre de 2011 (l'exercici 2011) 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 2011, 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 2011, han estat formulats pels Administradors i es sotmetran a la seva aprovació pel Soci Únic, estimant-se que seran aprovats sense cap modificació.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 2011 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.
- 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 2011 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 2011, les corresponents a l'exercici anterior, que formaven part del comptes anuals de l'exercici 2010 aprovades 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 2011

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 2011.

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.

2.8 - Principi d'empresa en funcionament

La Societat ha incorregut en pèrdues significatives en els exercicis 2011 i 2010 com a conseqüència de la davallada de les vendes i el deteriorament dels seus marges d'explotació.

Tanmateix, al 31 de desembre de 2011 els patrimoni net de la Societat és negatiu per import de 2.709.797,53 euros (positiu per import de 42.805,93 euros al 31 de desembre de 2010) 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, com a conseqüència de la davallada registrada en els preus del sector immobiliari. 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.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 es troba en situació d'insolvència concursal en no poder atendre les seves obligacions exigibles de forma regular. En conseqüència, tal i com s'indica en les notes 1.4 i 17.1, el 27 de desembre de 2011 ha presentat 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.

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 mitgants sobre el dubte de la continuïtat de la Societat:

- La Societat ha renegociat durant 2011 la totalitat del seu endeutament bancari, i l'aplicació de les mesures contemplades en el pla de viabilitat aprovat pels Administradors i l'aprovació del conveni amb els creditors 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.
- La Societat té previst sol·licitar a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt la seva recapitalització mitjançant augments de capital o d'altres mesures que permetin restablir la seva situació patrimonial al 31 de desembre de 2011.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 2011:

	Euros	
	2011	2010
Base de distribució		
Pèrdues i guanys (pèrdues)	<u>(2.750.539,21)</u>	<u>(845.293,39)</u>
Distribució		
A resultats negatius d'exercicis anteriors	<u>(2.750.539,21)</u>	<u>(845.293,39)</u>
	<u>(2.750.539,21)</u>	<u>(845.293,39)</u>

Al 31 de desembre de 2011 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 2011

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, utilatge 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 2011

Al tancament de cada exercici, i en el cas de que en anys anteriors les reconeguim pèrdues per deteriorament, s'avalua l'existència d'indicis de què 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 2011

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.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

Les fiances rebudes en concepte de garantia per la correcta execució de l'obra, es valoren seguint els criteris exposats anteriorment. La diferència 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 meritats abans de la posada en condicions d'ús 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'impost 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 2011

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.

Els ingressos derivats de projectes urbanístics executats pel procediment de cooperació, en que la Societat ostenta la condició d'administració actuant,

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 2011

Nota 5 - IMMOBILITZAT INTANGIBLE

- 5.1** - Els moviments d'aquest epígraf durant els exercicis 2011 i 2010 han estat el següents:

Cost	Euros			Total
	Concessions administratives	Propietat Industrial	Aplicacions informàtiques	
Cost a 1 de gener de 2010	390.000,00	868,23	11.275,30	402.143,53
Altes	-	-	-	-
Cost a 31 de desembre de 2010	390.000,00	868,23	11.275,30	402.143,53
Altes	-	-	-	-
Cost a 31 de desembre de 2011	390.000,00	868,23	11.275,30	402.143,53
Amortització acumulada				
Amortització acumulada a 1 de gener de 2010	(78.000,00)	(868,23)	(10.638,92)	(89.507,15)
Altes	(39.000,00)	-	(466,69)	(39.466,69)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2010	(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	(156.000,00)	(868,23)	(11.275,30)	(168.143,53)
Valor net a 31 de desembre de 2010	273.000,00	-	169,69	273.169,69
Valor net a 31 de desembre de 2011	234.000,00	-	-	234.000,00

- 5.2** - El cost d'adquisició dels elements totalment amortitzats, actualment en ús, a 31 de desembre de 2011 és de 12.143,53 euros (10.729,33 euros a 31 de desembre de 2010) i corresponen a aplicacions informàtiques i a la propietat industrial.
- 5.3** - Les concessions administratives al 31 de desembre de 2011 i 2010 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 2011

Nota 6 - IMMOBILITZAT MATERIAL

6.1 - Els moviments experimentats pels comptes d'aquest epígraf en els exercicis 2011 i 2010 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 2010	3.465.883,14	386.418,60	-	3.852.301,74
Altes	-	3.147,01	140.136,18	143.283,19
Cost a 31 de desembre de 2010	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
Amortització acumulada				
Amortització acumulada a 1 de gener de 2010	(269.908,95)	(224.185,90)	-	(494.094,85)
Altes	(69.317,67)	(52.548,15)	-	(121.865,82)
Amortització acumulada a 31 de desembre de 2010	(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)
Provisió per deteriorament				
Provisió per deteriorament a 1 de gener de 2010	-	-	-	-
Altes	-	-	-	-
Provisió per deteriorament a 31 de desembre de 2010	-	-	-	-
Altes	(130.355,81)	-	-	(130.355,81)
Provisió per deteriorament a 31 de desembre de 2011	(130.355,81)	-	-	(130.355,81)
Valor net a 31 de desembre de 2010	3.126.656,52	112.831,56	140.136,18	3.379.624,26
Valor net a 31 de desembre de 2011	2.926.983,06	67.497,05	140.136,18	3.134.616,29

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 2011

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 2011 i 2010 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 2011 i 2010, actualment en ús, es presenta en el següent detall:

	Euros	
	2011	2010
• Maquinària	75.707,77	45.708,37
• Utillatge	23.539,75	23.539,75
• Mobiliari	1.219,06	-
• Equips per a processos d'informació	25.540,39	24.249,87
• Elements de transport	17.000,00	-
• Altre immobilitzat material	300,51	300,51
	147.307,48	93.798,50

- 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 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, han considerat necessària la dotació d'una provisió per a cobrir el deteriorament de les construccions, per import de 130.355,81 euros, que ha estat registrada en el compte de pèrdues i guanys abreujada de l'exercici.
- 6.7 - Béns en règim d'arrendament financer

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

- a) A 31 de desembre de 2011 no queden pendent quotes a pagar de béns en règim d'arrendament financer.

La informació més rellevant del contracte sobre béns en règim d'arrendament financer vigent a 31 de desembre de 2010, era la següent:

	<u>Leasing Grúa</u>
Reconeixement inicial del bé (valor raonable)	42.211,34 euros
Venciment	16/04/2011
Total número de quotes	60
	<u>Euros</u>
	<u>2010</u>
Número de quotes pendents	4 quotes
Import capital satisfet	8.888,54
Import despesa financera de l'exercici	567,31
Pagaments mínims futurs	3.151,96
Opció de compra	787,99
	<u>3.939,95</u>
Despeses financeres no meritades	<u>(59,11)</u>
Valor actual	<u><u>3.880,84</u></u>

- b) El detall dels pagaments mínims i valor actual dels passius per arrendament financer desglossat per termini de venciment corresponent a l'exercici 2010 es detalla a continuació:

<u>Venciment</u>	<u>Exercici 2010</u>	
	<u>Pagaments mínims</u>	<u>Valor actual</u>
2011	3.939,95	3.880,84
	<u>3.939,95</u>	<u>3.880,84</u>
Part corrent		3.880,84
Total no corrent		<u>-</u>

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

Nota 7 - **EXISTÈNCIES**

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

	Euros	
	2011	2010
Promocions en curs		
Projecte Can Manyer	10.559.970,08	10.675.186,51
Pla Parcial PP12	5.015.439,30	5.000.373,35
Cases Ravalet	1.708.522,56	1.612.645,74
Sòl rústega Vallmorena	878.813,45	822.498,66
Promoció Vidal i Barraquer	173.555,35	173.555,35
Ravalet – Can Reig	-	135.674,76
CAP La Quintana	24.340,36	23.090,33
Cal Garbat	-	16.032,71
Mercat municipal	9.411,05	5.720,28
	<u>18.370.052,15</u>	<u>18.464.777,69</u>
Deteriorament de valor de promocions en curs		
Projecte Can Manyer	(1.532.400,08)	-
CAP La Quintana	(24.340,36)	-
Mercat municipal	(9.411,05)	-
Cases Ravalet	(599.722,56)	-
	<u>(2.165.874,05)</u>	-
Bestretes a proveïdors	<u>842,75</u>	-
	<u>16.205.020,85</u>	<u>18.464.777,69</u>

- 7.2 - PP12 "Riera de Vilassar" correspon les despeses suportades en concepte de l'actuació d'urbanització. El sistema per gestionar i desenvolupar el sector industrial 12PP "Pla Parcial del sector 12, Riera de Vilassar" 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 2011

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 2011, les obres d'urbanització estan pendents de finalitzar.

“Acomptes de clients” al passiu del balanç de situació abreujat per la quantia de 5.098.844,56 euros al 31 de desembre de 2011 i 2010 (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. 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 2011 i 2010 s'han lliurat als compradors la major part dels habitatges de protecció oficial i pàrquings. Al 31 de desembre de 2011, el projecte Can Manyer està valorat en existències per 9.027.570,00 euros (10.675.186,51 euros el 2010), 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 al 31 de desembre de 2010 recollia el cost d'adquisició d'uns immobles situats al carrer Ravalet. Durant 2011 s'ha aprovat 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.
- 7.6 - Ravalet Can Reig al 31 de desembre de 2010 corresponia a pagaments realitzats a persones físiques, derivats dels compromisos de contractes

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

vinculats a la permuta amb dues vivendes noves de la promoció Can Manyer.

- 7.7 - La Societat realitza la prova del deteriorament de valor de les promocions en curs amb cycle d'exploació 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 por 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, han considerat 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 ha estat registrada en el compte de pèrdues i guanys abreujada de l'exercici dins el capítol de variació d'existències de productes acabats i en curs de fabricació.

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 2012.

Al 31 de desembre de 2011 i 2010 no existeixen actius financers denominats en moneda estrangera per imports rellevants.

Al 31 de desembre de 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 2011

8.1 - Deutors comercials i altres comptes a cobrar

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

	Euros	
	2011	2010
Clients per vendes i prestacions de serveis		
Clients empreses del grup (nota 14)	351.956,80	375.882,96
Clients per prestació de serveis	148.065,48	96.535,03
Provisions per deteriorament	(2.770,68)	(2.770,68)
	497.251,60	469.647,31
Altres deutors		
Deutors variis	81.583,43	81.583,43
Provisions per deteriorament	(81.583,43)	(81.583,43)
Administracions Públiques (nota 11)	16.773,95	44.710,34
Altres deutors	900,00	1.010,83
	17.673,95	45.721,17
	514.925,55	515.368,48

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

El moviment i composició de la provisió per deteriorament de clients i deutors durant l'exercici 2010 és el següent:

	Euros	
	Clients	Deutors
Corrent		
Saldo a 1 de gener de 2010	(904,16)	(81.583,43)
Dotacions	(1.866,52)	-
	(2.770,68)	(81.583,43)

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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		Total
	Deutes amb entitats de crèdit	Creditors per arrendaments financers	
Cost amortitzat a 1 de gener de 2010	11.694.607,15	3.880,87	11.698.488,02
Altes	1.071.601,07	-	1.071.601,07
Baixes	(685.277,30)	-	(685.277,30)
Reclassificacions a curt termini	(535.170,54)	(3.880,87)	(539.051,41)
Cost amortitzat a 31 de desembre de 2010	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

Durant 2011 l'endeutament a llarg termini ha registrat 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 ha 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 2011

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	Venciment en anys					Capital / Limit Disponible	Total Llarg termini	Total Curt termini	Total
					2012	2013	2014	2015	2016 en endavant				
					Euros								
Prèstecs hipotecaris:													
Caixa Llatana 1 – Cum Manyer 0595.8		IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	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 Llatana 2 – Cum Manyer 0871.9		IRPH+ 0,00%	3,590%	2041	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 Llatana 3 – Cum Manyer 0872.0		IRPH+ 0,00%	3,590%	2051	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 Llatana – Casos Ravalet 0638.0		IRPH+ 0,00%	3,793%	2039	-	-	13.599,03	16.824,92	623.126,87	653.550,82	-	653.550,82	
Caixa Llatana – Casos Ravalet 0729.5		IRPH+ 0,00%	3,691%	2041	-	-	13.935,07	17.246,01	718.818,92	750.000,00	-	750.000,00	
Prèstecs mercantils:													
BBVA – Nau brigada		Euribor + 0,75 %	2,275%	2023	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	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 Llatana-Polissa 05520110006		Euribor 1 any +4,00%	5,837%	2024	-	-	81.666,67	98.000,00	800.333,33	980.000,00	-	980.000,00	
Caja Madrid – Polissa préstec ICO		Euribor + 5,00%	6,697%	2016	279.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	279.000,00	1.395.000,00	-	1.395.000,00	
					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	
Polisses de crèdit:													
Banesto		Euribor 3 mesos +5,00%		2012	-	-	-	-	-	-	164.408,50	164.408,50	
Interessos:													
Meritals 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 2011

La classificació per venciment dels passius financers en vigor a 31 de desembre de 2010 es mostra en el següent quadre-resum:

	Venciment final	Tipus	Any venciment	Venciment en anys					Euros			
				2012	2013	2014	2015	2016 en endavant	Total Llarg termini	Total Curt termini	Total	
Préstecs hipotecaris:												
				Capital / Límit								
				Disponibile								
Caixa Laietana 1 – Can Manyer	2051	IRPH+ 0,00%		46.131,03	47.513,00	48.936,37	50.402,38	3.257.396,85	3.450.379,63	-	3.450.379,63	
Caixa Laietana 2 – Can Manyer	2041	IRPH+ 0,00%		38.657,59	39.808,77	40.994,23	42.214,99	997.560,42	1.159.056,00	-	1.159.056,00	
Caixa Laietana 3 – Can Manyer	2051	IRPH+ 0,00%		50.028,93	51.519,54	53.054,55	54.635,31	3.450.608,33	3.639.846,66	-	3.639.846,66	
Caixa Laietana – Cases Ravallet (1 ^a)	2039	IRPH+ 0,00%		15.351,88	15.827,98	16.318,84	16.824,92	575.560,64	639.884,26	18.542,12	658.426,38	
Caixa Laietana – Cases Ravallet (2 ^a)	2041	IRPH+ 0,00%		15.721,51	16.214,08	16.722,08	17.246,01	672.619,42	738.523,10	11.476,90	750.000,00	
Préstecs mercantils:												
BBVA – Nau brigada	2023	Euribor + 0,75 %		88.888,80	88.888,80	88.888,80	88.888,80	644.443,80	999.999,00	88.888,80	1.088.887,80	
La Caixa	2020	Euribor 3 mesos +2,75%		88.894,95	92.187,10	95.601,17	99.141,67	503.989,14	879.814,03	85.238,14	965.052,17	
Banesto	2012	Euribor + 5,50%		38.277,70	-	-	-	-	38.277,70	66.944,42	105.222,12	
Caja Madrid - Vallmorena	2011	Euribor + 1,00%		-	-	-	-	-	-	364.959,25	364.959,25	
Pòlisses de crèdit:				381.952,39	351.959,27	360.516,04	369.354,08	10.081.978,60	11.545.760,38	636.049,63	12.181.810,01	
Caja Madrid	2011	Euribor + 1,00%		-	-	-	-	-	-	1.008.424,07	1.008.424,07	
Interessos:												
Meritats no vençuts				-	-	-	-	-	-	105.207,07	105.207,07	
Arrendament financer:												
Leasing Grua				-	-	-	-	-	-	3.880,87	3.880,87	
Deutes amb entitats de crèdit				381.952,39	351.959,27	360.516,04	369.354,08	10.081.978,60	11.545.760,38	1.753.561,64	13.299.322,02	

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 602.280,87 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 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.
- 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 Euribor + 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 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 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 s'iniciarà a 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 2011

9.3 - Deutes a curt termini

L'epígraf "Altres deutes a curt termini" a 31 de desembre de 2011 i 2010 es compon de les següents partides:

	Euros	
	2011	2010
Dividend actiu a pagar	294.706,45	294.706,45
Fiances rebudes a curt termini:		
- Obres	481.628,71	497.153,22
- Altres fiances	17.019,17	7.342,63
Altres deutes a curt termini	2.332,66	-
	795.686,99	799.202,30

9.4 - Creditors comercials i altres comptes a pagar

La composició a 31 de desembre de 2011 i 2010 dels creditors comercials i altres comptes a pagar és la següent:

	Euros	
	2011	2010
Proveïdors		
Proveïdors per obres i serveis	1.665.301,98	1.524.353,71
	1.665.301,98	1.524.353,71
Altres creditors		
Creditors per prestació de serveis	569.837,98	460.780,97
Remuneracions pendents	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	6.558,63
Administracions Públiques (nota 11)	191.424,94	52.709,28
	5.873.878,46	5.618.893,44
	7.539.180,44	7.143.247,15

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 “Instituto 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 2011 i 2010 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	
	2011	2010	2011	2010
Creditors comercials	2.253.950,85	2.477.850,68	2.125.494,75	2.164.158,27

Aquests saldos a la data de formulació dels comptes anuals han estat liquidats (veure nota 17.2).

Nota 10 - FONS PROPIS

10.1 - Capital social

El capital social, sense variació en l'exercici 2011 i 2010, 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.

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.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 2011 aquestes reserves no són disponibles.

El compte de Reserves voluntàries ha reflectit 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.

El compte de Reserves voluntàries ha reflectit en l'any 2010 la dotació practicada per distribució del resultat de l'exercici 2009, en virtut de l'acord adoptat pel Soci Únic en Junta de data 8 de juliol de 2010.

Nota 11 - SITUACIÓ FISCAL

11.1 - Els saldos a 31 de desembre de 2011 i 2010 amb Administracions Públiques són els següents:

	Euros			
	2011		2010	
	Saldos deutors	Saldos creditors	Saldos deutors	Saldos creditors
Actius i passius per impost diferit	22.962,30	-	-	-
Hisenda Pública				
Deutora per IVA a compensar	16.765,31	-	31.695,15	-
Deutora per IVA suportat diferit	-	-	12.763,61	-
Deutora per Impost sobre Societats	8,64	-	251,58	-
Creditora per IVA	-	46.411,16	-	-
Creditora per IRPF retencions practicades	-	63.876,85	-	34.462,56
Organismes de la Seguretat Social				
Seguretat Social creditora	-	81.136,93	-	18.246,72
	<u>39.736,25</u>	<u>191.424,94</u>	<u>44.710,34</u>	<u>52.709,28</u>

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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 2011, la Societat té oberts a inspecció per les autoritats fiscals tots els impostos aplicables des d'1 de gener de 2008 (1 de gener de 2007 per l'Impost sobre Societats).

Els Administradors no esperen que puguin meritjar-se passius addicionals de consideració com a conseqüència d'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.

La conciliació entre el Resultat comptable abans d'impostos i la base imposable de l'impost pel exercicis 2011 i 2010 resulta la següent:

	Euros					
	2011			2010		
	Compte de pèrdues i guanyes	Ingressos i despeses imputats al patrimoni net	Total	Compte de pèrdues i guanyes	Ingressos i despeses imputats al patrimoni net	Total
Resultat comptable abans d'impostos	(2.773.501,51)	-	(2.773.501,51)	(845.293,39)	-	(845.293,39)
Diferències permanents						
Tributs exercicis anteriors	-	-	-	-	(21.412,55)	(21.412,55)
Despeses de llum piscina d'exercicis anteriors	-	-	-	-	(179.363,38)	(179.363,38)
Subvencions d'exercicis anteriors	-	-	-	-	112.131,36	112.131,36
Regularització saldos deutors exercicis anteriors	-	-	-	-	(47.555,64)	(47.555,64)
Regularització altres despeses d'exercicis anteriors	-	1.266,30	1.266,30	-	(8.039,28)	(8.039,28)
Sancions d'Hisenda i la Seguretat Social	-	-	-	4.047,65	-	4.047,65
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)	<u>(477.271,65)</u>	<u>1.266,30</u>	<u>(476.005,35)</u>	<u>(841.245,74)</u>	<u>(144.239,49)</u>	<u>(985.485,23)</u>

Als exercicis 2011 i 2010 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 correspon al reconeixement de l'actiu per impost diferit derivat de les provisions per deteriorament registrades durant l'exercici.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

Són susceptibles de compensació amb eventuais bases imposables positives futures les bases imposables negatives originades en l'exercici 2001 i 2010. 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 2011 són les següents:

Any	Euros			Límit any
	Pendent d'aplicació 31.12.10	Aplicat/ Generat en liquidació 2011	Pendent d'aplicació 31.12.11	
2010	985.485,23	-	985.485,23	2025
2011 (Estimat)	-	476.005,35	476.005,35	2026
	<u>985.485,23</u>	<u>476.005,35</u>	<u>1.461.490,58</u>	

Nota 12 - SUBVENCIONS, DONACIONS I LLEGATS

Els moviments d'aquest epígraf durant els exercicis 2011 i 2010 es mostren en el quadre següent:

	Euros	
	2011	2010
Subvencions de capital		
Saldo a 1 de gener	14.600,28	17.930,81
Traspessos a resultats	(3.330,55)	(3.330,53)
	<u>11.269,73</u>	<u>14.600,28</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 2011

Nota 13 - INGRESSOS I DESPESES

- 13.1** - L'import net de la xifra de negocis presenta el següent detall a 31 de desembre de 2011 i 2010:

	Euros	
	2011	2010
Vendes d'habitatges	654.657,58	899.404,98
Piscina municipal	291.768,94	281.486,31
Aules d'activitats	76.904,61	78.550,55
Servei de neteja	17.073,84	17.221,02
Casal d'estiu	19.099,20	30.436,93
Zones blaves	22.125,73	21.219,35
Serveis de grua	5.229,38	18.550,63
Explotació de camp de futbol	11.047,64	13.485,21
Altres serveis	115.155,53	80.128,34
	1.213.062,45	1.440.483,32

- 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	
	2011	2010
Seguretat Social a càrrec de l'empresa	157.508,94	188.699,11
Altres despeses socials	-	-
	157.508,94	188.699,11

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

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

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

	Euros	
	2011	2010
Variació d'existències: costos		
promocions habitatges venuts	813.284,67	940.609,21
Treballs realitzats per empreses	254.513,76	267.450,50
Compres	116.206,00	232.449,86
	<u>1.184.004,43</u>	<u>1.440.509,57</u>

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

	Euros	
	2011	2010
Serveis exteriors		
Arrendaments i cànon	120,00	773,45
Reparacions i conservació	5.182,09	20.576,34
Serveis professionals independents	64.802,89	156.029,18
Transports	-	8,00
Primes d'assegurances	17.706,53	38.304,44
Serveis bancaris i similars	31.030,25	33.283,17
Publicitat, propaganda i relacions públiques	1.417,36	1.260,10
Subministraments	82.280,83	131.198,98
Altres serveis	9.139,25	56.001,97
	<u>211.679,20</u>	<u>437.435,63</u>
Tributs	481,00	46.505,16
Variació provisió per insolvències	-	1.866,52
	<u>212.160,20</u>	<u>485.807,31</u>

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

- 13.5 - Els "Altres resultats d'explotació" dels exercicis 2011 i 2010 corresponen fonamentalment als següents conceptes:

	Euros	
	2011	2010
Ingressos		
Retorn ingressos indeguts	5.915,34	23.965,41
Cobrament d'assegurances	-	3.234,93
Regularització de saldos creditors	-	332,18
Altres	333,33	-
	6.248,67	27.532,52
Despeses		
Sancions IRPF model 190	-	(3.047,19)
Sanció AEAT	-	(362,76)
Indemnitzacions	-	(844,94)
Sanció Seguretat Social	-	(637,70)
Regularització de saldos deutors	(31,82)	(1.519,16)
	(31,82)	(6.411,75)
Altres resultats d'explotació	6.216,85	21.120,77

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 2011 i 2010 són els següents:

	Euros			
	2011		2010	
	Saldos deutors	Saldos creditors	Saldos deutors	Saldos creditors
Ajuntament de Vilassar de Dalt				
Per serveis i obres diversos	330.154,66	170.157,88	310.510,87	170.156,88
Regularització situació tributària	4.066,76	-	-	-
Préstec	-	160.000,00		
Dipòsit Ajunt.V.D.constituit a CT- PP12	5.700,00		5.700,00	
Museu Arxiu Municipal	(956,00)	-	-	3.918,08
Consorci Teatral i Cultural La Massa	18.691,38	-	65.372,09	-
	357.656,80	330.157,88	381.582,96	174.074,96

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

- 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 2011 i 2010 s'exposen a continuació:

	Euros			
	2011		2010	
	Ingressos	Despeses / Inversions	Ingressos	Despeses / Inversions
Ajuntament de Vilassar de Dalt				
Per prestacions de serveis diversos	632.505,08	-	765.992,93	82.917,76
Lloguer nau de serveis Can Robinat	110.488,00	-	135.429,96	-
Despeses financeres	-	-	2.328,65	-
Museu Arxiu Municipal				
Servei de neteja i altres serveis	2.510,28	-	2.531,94	-
Consorci Teatral i Cultural La Massa				
Servei de neteja	14.563,56	-	14.689,08	-
	760.066,92	-	920.972,56	82.917,76

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 2011

Nota 16 - ALTRA INFORMACIÓ

16.1 Informació relativa a Administradors i personal d'alta Direcció de la Societat

Els membres del Consell d'administració de VISERMA han meritat un total de 10.000 euros en concepte de prima d'assistència durant l'exercici 2011 (19.200 euros durant l'exercici 2010), 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 2011 resten 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 2011 i 2010, és la següent:

	Plantilla mitja	
	2011	2010
Administració i finances	3	3
Tècnics	1	1
Oficials	3	3
Especialistes	2	2
Peons i altres	8	11
Professors aules	7	7
	24	27

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

La distribució por sexes del personal i dels Administradors al final dels exercicis 2011 i 2010 es la següent:

	Nombre			
	2011		2010	
	Homes	Dones	Homes	Dones
Administradors no inclosos en nòmina	6	1	11	1
Administració i finances	2	1	2	1
Tècnics	1	-	1	-
Oficials	3	-	3	-
Especialistes	1	1	1	1
Peons i altres	3	4	3	7
Professors aules	1	7	1	7
	17	14	22	17

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 "Pla Parcial del sector 12, Riera de Vilassar", 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, estant pendent de resolució a la data de formulació dels comptes anuals.

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 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.

- 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 troba adequadament registrat en el balanç de situació adjunt al 31 de desembre de 2011.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

Aquest import no inclou 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 246 milers d'euros.

Tal i com s'indica a la nota 17.2 en data 31 de maig de 2012, l'import del principal ha estat liquidat.

- 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 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 troba adequadament registrat en el balanç de situació adjunt al 31 de desembre de 2011. Tal i com s'indica a la nota 17.2 en data 31 de maig de 2012, l'import del principal ha estat liquidat.

Nota 17 - FETS POSTERIORS AL TANCAMENT

Entre el 31 de desembre de 2011 i la data de formulació d'aquests Comptes Anuals abreujats s'han produït els següents esdeveniments d'especial significació:

17.1 Declaració voluntària concurs de creditors

El 19 de gener de 2012 el Jutjat Mercantil nº 1 de Barcelona ha acceptat la sol·licitud inicial de concurs voluntari de creditors presentada pels administradors de la Societat el 27 de desembre de 2011.

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

El passiu concursal de **VISERMA** és de 17.029 milers d'euros segons els següent detall:

	<u>Euros</u>	<u>%</u>
Passiu concursal		
Crèdit privilegiat general	140.675,28	0,83%
Crèdit privilegiat especial	11.163.841,55	65,56%
Crèdit ordinari	2.772.634,74	16,28%
Crèdit subordinat	2.951.491,08	17,33%
Total passiu concursal	<u>17.028.642,65</u>	<u>100,00%</u>

L'aplicació de les mesures contemplades en el Pla de Viabilitat i l'aprovació del conveni amb els creditors 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 proposa pretén satisfer la totalitat dels crèdits dels creditors garantint al mateix temps la continuïtat de l'empresa segons el present Pla de Viabilitat, que ha estat elaborat sobre la base d'uns resultats d'exploració que raonablement es pot esperar i a una previsible i raonable evolució del mercat.

Degut a l'estructuració del passiu de **VISERMA**, ostentant de manera majoritària per creditors amb privilegi especial (66% del passiu) davant els creditors ordinaris, que suposen el 30%, l'acord amb els creditors ha de contemplar necessàriament la conformitat dels creditors amb privilegi especial.

Per tant, de ser aprovada, el contingut del conveni vincularà a **VISERMA**, als creditors amb privilegi especial que votin favorablement a la proposta i els creditors ordinaris i subordinats, respecte els deutes que siguin anteriors a la declaració del concurs, tot i que, per qualsevol causa, no haguessin estat reconeguts.

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

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

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

Memòria dels Comptes Anuals Abreujats
31 de desembre de 2011

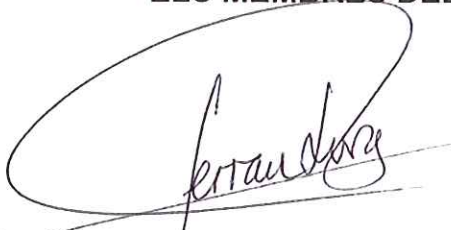
- Durant el primer any següent al de la fermesa de la sentència per la que s'aprovi el conveni, serà satisfet un 2 % per cent.
- Durant el segon any, un 2 % per cent.
- Durant el tercer any, un 5 % per cent.
- Durant el quart any, un 5 % per cent.
- Durant el cinquè any, un 15 % per cent.
- Durant el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

17.2 Pagaments a proveïdors acollits al 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”

D'acord amb l'establert pel RDL 4/2012, de 24 de febrer, en data 31 de maig de 2012 la Societat ha satisfet 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 17.1.

Vilassar de Dalt, 5 de setembre de 2012


ELS MEMBRES DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ



FERRAN LORCA GRUART



XAVIER SABORIT SALCEDO



XAVIER YELO BLAT



No d'ACORD

JORDI BONET BRUGUERA



BENET OLIVA RICOS



No conforme

LAURA JULIÀ CANTALLOPS



DIEGO MARIN UFANO



