



***FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.***

***CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN  
Y EL INFORME DE AUDITORÍA***



***FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.***

***INFORME DE AUDITORÍA  
DE LAS CUENTAS ANUALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021***



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

---

Al Accionista único de  
FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 a) de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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



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

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen





intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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



conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

**Betean Auditoría, S.L.P.**

(Sociedad inscrita en el ROAC con el nº S-1.354)

José Ignacio Miguel Salvador  
(Inscrito en el ROAC con el nº 11.305)

30 de marzo de 2022



DONOSTIAKO  
SUSTAPENA  
FOMENTO DE  
SAN SEBASTIÁN



**donostia**sustapena  
fomento**sansebastián**

DESARROLLO ECONÓMICO DE SAN SEBASTIÁN  
DONOSTIAKO GARAPEN EKONOMIKOA  
SAN SEBASTIÁN ECONOMIC DEVELOPMENT

## ***FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.***

***CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
JUNTO CON EL INFORME DE GESTIÓN***



FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.  
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EUROS)

ACTIVO	NOTA	2021	2020
<b>A. ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.001.723</b>	<b>23.192.829</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>7.278</b>	<b>44.447</b>
5. Aplicaciones informáticas	5	7.278	44.447
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>3.294.425</b>	<b>3.613.170</b>
1. Terrenos y construcciones	6	1.821.803	1.933.496
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	6	1.452.656	1.665.708
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	19.966	13.966
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>18.692.239</b>	<b>19.521.486</b>
1. Terrenos y construcciones	7	18.692.239	19.521.486
<b>V. Inversiones financieras a L/P</b>		<b>7.781</b>	<b>13.726</b>
1. Instrumentos de patrimonio		481	481
2. Créditos a terceros		7.300	13.245
<b>B. ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>8.506.820</b>	<b>6.146.011</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>8</b>	<b>7.395.570</b>	<b>5.215.161</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	846	846
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	3.953.708	3.111.896
3. Deudores varios	8	3.441.016	2.043.243
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	-	59.176
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>1.111.250</b>	<b>930.850</b>
1. Tesorería	9	1.111.250	930.850
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.508.543</b>	<b>29.338.840</b>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2021	2020
<b>A. PATRIMONIO NETO</b>		<b>18.559.561</b>	<b>18.943.306</b>
<b>A.1 Fondos propios</b>	<b>12</b>	<b>13.023.013</b>	<b>13.023.013</b>
<b>I. Capital</b>	<b>12</b>	<b>9.604.699</b>	<b>9.604.699</b>
1. Capital escriturado	12	9.604.699	9.604.699
<b>II. Prima de emisión</b>		<b>10.784</b>	<b>10.784</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>3.406.506</b>	<b>3.406.506</b>
1. Legal y estatutarias	12	297.848	297.848
2. Otras reservas	12	3.108.658	3.108.658
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>1.024</b>	<b>1.024</b>
1. Remanente		1.024	1.024
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>		<b>8.819.947</b>	<b>8.382.920</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(8.819.947)</b>	<b>(8.382.920)</b>
<b>A.3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>13</b>	<b>5.536.548</b>	<b>5.920.293</b>
<b>B. PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.776.558</b>	<b>1.232.479</b>
<b>II. Deudas a L/P</b>		<b>522.830</b>	<b>516.677</b>
5. Otros pasivos financieros		522.830	516.677
<b>V. Periodificaciones a L/P</b>	<b>12</b>	<b>1.253.728</b>	<b>715.802</b>
<b>C. PASIVO CORRIENTE</b>		<b>10.172.424</b>	<b>9.163.055</b>
<b>III. Deudas a C/P</b>		<b>376.811</b>	<b>375.741</b>
5. Otros pasivos financieros		376.811	375.741
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>10</b>	<b>8.805.878</b>	<b>7.791.250</b>
3. Acreedores varios	10	5.909.828	4.273.045
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	10	13.018	13.274
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	301.765	210.464
7. Anticipos de clientes	10	2.581.267	3.294.467
<b>VI. Periodificaciones a C/P</b>	<b>11</b>	<b>989.735</b>	<b>996.064</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>30.508.543</b>	<b>29.338.840</b>

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2022

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.



**FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EUROS)**

	NOTA	2021	2020
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios		4.476.280	3.243.847
b) Prestaciones de servicios		4.476.280	3.243.847
4. Aprovisionamientos		(4.094.059)	(2.394.561)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(4.094.059)	(2.394.561)
5. Otros ingresos de explotación		5.064.209	3.233.174
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		536.402	429.701
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		4.527.807	2.803.473
6. Gastos de personal	16 c)	(3.122.555)	(3.051.621)
a) Sueldos, salarios y asimilados	16 c)	(2.400.120)	(2.324.267)
b) Cargas sociales	16 c)	(722.435)	(727.354)
7. Otros gastos de explotación		(10.301.657)	(8.571.870)
a) Servicios exteriores		(9.942.109)	(8.390.710)
b) Tributos		(359.548)	(181.160)
8. Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(1.224.983)	(1.227.645)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	383.745	386.595
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(8.819.020)</b>	<b>(8.382.081)</b>
14. Gastos financieros		(927)	(839)
b) Por deudas con terceros		(927)	(839)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(927)</b>	<b>(839)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(8.819.947)</b>	<b>(8.382.920)</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(8.819.947)</b>	<b>(8.382.920)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(8.819.947)</b>	<b>(8.382.920)</b>

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2022

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021.

**FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EUROS)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	NOTA	2021	2020
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(8.819.947)</b>	<b>(8.382.920)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-	73.780
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>73.780</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	(383.745)	(386.595)
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(383.745)</b>	<b>(386.595)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(9.203.692)</b>	<b>(8.695.735)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Capital Escribiturado	Prima emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
<b>A) SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<b>9.604.699</b>	<b>10.784</b>	<b>3.406.506</b>	<b>1.024</b>	<b>6.890.249</b>	<b>(6.890.249)</b>	<b>6.233.108</b>	<b>19.256.121</b>
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>9.604.699</b>	<b>10.784</b>	<b>3.406.506</b>	<b>1.024</b>	<b>6.890.249</b>	<b>(6.890.249)</b>	<b>6.233.108</b>	<b>19.256.121</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(8.382.920)	(312.815)	(8.695.735)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	8.382.920	-	-	8.382.920
7. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(6.890.249)	6.890.249	-	-
<b>C) SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>9.604.699</b>	<b>10.784</b>	<b>3.406.506</b>	<b>1.024</b>	<b>8.382.920</b>	<b>(8.382.920)</b>	<b>5.920.293</b>	<b>18.943.306</b>
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	<b>9.604.699</b>	<b>10.784</b>	<b>3.406.506</b>	<b>1.024</b>	<b>8.382.920</b>	<b>(8.382.920)</b>	<b>5.920.293</b>	<b>18.943.306</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(8.819.947)	(383.745)	(9.203.692)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	8.819.947	-	-	8.819.947
7. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(8.382.920)	8.382.920	-	-
<b>E) SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>9.604.699</b>	<b>10.784</b>	<b>3.406.506</b>	<b>1.024</b>	<b>8.819.947</b>	<b>(8.819.947)</b>	<b>5.536.548</b>	<b>18.559.561</b>

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2022

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021.

**FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (EUROS)**

	NOTA	2021	2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(8.819.947)	(8.382.920)
2. Ajustes del resultado		842.165	841.889
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.224.983	1.227.645
d) Imputación de subvenciones (-)	13	(383.745)	(386.595)
h) Gastos financieros (+)		927	839
3. Cambios en el capital corriente		(634.184)	(710.333)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	(2.180.409)	2.879.255
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8	1.014.628	(3.014.933)
e) Otros pasivos corrientes y no corrientes (+/-)	8	531.597	(574.655)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(927)	(839)
a) Pagos de intereses (-)		(927)	(839)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.612.893)	(8.252.203)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		(33.877)	(61.576)
c) Inmovilizado material	6	(39.822)	(62.946)
d) Inversiones inmobiliarias	7	-	-
e) Otros activos financieros		5.945	1.370
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(33.877)	(61.576)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		8.819.947	8.456.700
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	13	8.819.947	8.456.700
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		7.223	(42.385)
a) Emisión			
4. Otras deudas (+)		6.153	(43.385)
b) Devolución y amortización de			
4. Otras deudas (-)		1.070	1.000
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		8.827.170	8.414.315
<b>E) AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>180.400</b>	<b>100.536</b>
Efectivo o equivalentes a comienzo del ejercicio		930.850	830.314
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.111.250	930.850

En San Sebastián, a 29 de marzo de 2022

Las Notas 1 a 21 incluidas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.



## **FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

#### **(1) Actividad de la Sociedad**

La Sociedad FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A., se constituyó el 17 de marzo de 1902 teniendo como objetivo social más importante el favorecer todas aquellas iniciativas de interés para la ciudad o el Ayuntamiento de San Sebastián.

Con ese objetivo la Sociedad impulsó distintas iniciativas de las que actualmente se mantienen las siguientes actividades.

- **Hotel María Cristina**

El 23 de diciembre de 1988, la Sociedad firmó con CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. un contrato mediante el cual se cede y transmite a favor de la mencionada empresa el derecho real de usufructo, del edificio del Hotel María Cristina y todo lo que él contiene, por un periodo de 30 años a contar desde el 1 de enero de 1989. Una vez concluido el usufructo, será objeto de contrato de arrendamiento del negocio del Hotel María Cristina y todo lo que él contiene, por un periodo de 20 años a contar desde el 1 de enero del año 2019.

- **Hotel Aranzazu-Donostia**

Con fecha 18 de febrero de 1991 se suscribió entre la Sociedad FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. y ARANZAZU-DONOSTIA, S.A., un contrato de derecho de superficie de la parcela propiedad de la Sociedad, sita en Ondarreta, con destino a hotel, por un plazo de 50 años contados a partir de la fecha del otorgamiento de la oportuna escritura de constitución del citado derecho de superficie. Dicho hotel, construido por ARANZAZU-DONOSTIA, S.A., revertirá a la Sociedad una vez finalizado el derecho de superficie.

En la actualidad la Sociedad tiene como objetivo la promoción y el desarrollo económico y social de la ciudad a través de la innovación, la generación y transformación de conocimiento, el trabajo en red y el impulso y la gestión de proyectos



estratégicos, todo ello con una organización cohesionada que trabaja mediante iniciativas estratégicas y proyectos sostenibles económicamente y que capitaliza y transfiere el conocimiento generado.

Para ello la Sociedad busca ser un elemento que tracciona la transformación del modelo socio-económico de la ciudad y de su tejido empresarial, impulsando el desarrollo de sectores emergentes a través de la consolidación del modelo de clusterización local.

En esa línea es objetivo de la Sociedad facilitar y promover la implicación de los centros tecnológicos y de investigación y de todos aquellos agentes que se identifiquen como claves en la generación de conocimiento, en el proceso de innovación productiva.

A excepción de con el Ayuntamiento de San Sebastián, propietario del 100% de las acciones, la Entidad no participa en ninguna otra Sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro.

## **(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales**

### **a) Imagen fiel-**

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, , y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Universal Ordinaria de la Sociedad el 27 de mayo de 2021.

Aun cuando las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones de importancia en las mismas como consecuencia de dicha aprobación.

b) Efectos de la primera aplicación de la modificación del PGC 2021-

Durante el ejercicio anual 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales, y que no han supuesto un cambio de políticas contables para la sociedad.

Estos son los principales impactos de los cambios por primera aplicación de las modificaciones de las normas contables del PGC 2007 de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2021:

**Norma 9ª Instrumentos financieros y coberturas contables**

No ha habido un impacto significativo en la clasificación y valoración de los Instrumentos Financieros, ni en el patrimonio neto como consecuencia de los nuevos criterios:

- La conciliación a 01.01.2021 de cada clase de activos y pasivos financieros en el que se contempla la categoría de valoración inicial y el importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa, así como la nueva categoría de valoración y el importe en libros determinados de acuerdo con los nuevos criterios:

#### Activos Financieros Largo plazo

Reclasificado de:	Saldos a 1 de Enero de 2021	Reclasificado a:
Préstamos y partidas a cobrar	13.726	Activos a coste amortizado 13.726

#### Activos Financieros Corto plazo

Reclasificado de:	Saldos a 1 de Enero de 2021	Reclasificado a:
Préstamos y partidas a cobrar	5.155.985	Activos a coste amortizado 5.155.985

#### Pasivos Financieros Largo plazo

Reclasificado de:	Saldos a 1 de Enero de 2021	Reclasificado a:
Débitos y partidas a pagar	516.677	Pasivos financieros a coste amortizado 516.677

#### Pasivos Financieros Corto plazo

Reclasificado de:	Saldos a 1 de Enero de 2021	Reclasificado a:
Débitos y partidas a pagar	7.956.527	Pasivos financieros a coste amortizado 7.956.527

- La primera aplicación se ha realizado de forma retroactiva y la Sociedad ha optado por no reexpresar la información comparativa.

#### **Norma 14ª Ingresos por ventas y prestaciones de servicios**

Tal y como se menciona en la nota 4.f los ingresos ordinarios se reconocen en función del importe que se espera recibir del cliente cuando se produce la transferencia del control de un bien o servicio al cliente. La

4



transferencia de control se puede producir en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. Cuando un mismo contrato incluya más de una obligación de cumplimiento para con el cliente, el ingreso se reconocerá en base a los precios de venta independiente relativos de las distintas obligaciones de cumplimiento. Para ello se introduce un enfoque de reconocimiento basado en cinco pasos.

La Sociedad reconoce ingresos principalmente por la promoción de iniciativas para el desarrollo económico y social de la ciudad mediante proyectos estratégicos y sostenibles económicamente. La Dirección considera que esta norma no tiene impacto en el resultado de la Sociedad para los contratos con clientes en los que generalmente existe una única obligación contractual, por lo que, en la primera aplicación de estos nuevos criterios, no se han visto afectadas partidas de los estados financieros respecto a la norma aplicable al cierre del ejercicio anterior.

c) Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021 se ha seguido el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, especialmente, se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

d) Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

La comparación entre los ejercicios 2021 y 2020 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en la Nota 2.b.



e) Aspectos críticos de la valoración y estimaciones realizadas-

La Sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2021 y la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

La preparación de las cuentas anuales requiere que los Administradores realicen estimaciones, juicios e hipótesis relevantes, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados, a partir de, entre otros, la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre.

El valor contable asignado a los elementos de las cuentas anuales cuya cuantía no es determinable de forma inmediata es el resultado de dichas estimaciones, juicios e hipótesis, y están referidos principalmente a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles
- El deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros
- El reconocimiento de ingresos

A pesar de que dichas estimaciones, juicios e hipótesis se evalúan continuamente, los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente. Y, del mismo modo, aunque fueron realizados por los Administradores de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre del ejercicio y aplicando su conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros le obliguen a modificarlos en próximos ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, los efectos del cambio de estimación se reconocerán prospectivamente en las futuras cuentas de pérdidas y ganancias.

f) Agrupación de partidas-

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

g) Elementos recogidos en varias partidas-

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

h) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

i) Corrección de errores-

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

j) Importancia Relativa-

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2021.

### (3) Aplicación de Resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 que los Administradores propondrán a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

-Euros-

Concepto	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Resultado del ejercicio, según la cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta	(8.819.947)	(8.382.920)
Distribuible a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(8.819.947)	(8.382.920)



#### (4) Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la legislación vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Las aplicaciones informáticas se valoran a precio de coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, y se amortizan linealmente en un período de 5 años.

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se halla valorado a su coste de adquisición, neto de su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, habiéndose actualizado el coste bruto de dicho inmovilizado de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto-Ley 12/1973 y en las Normas Forales 13/1990 y 11/1996 (Notas 5 y 8). Adicionalmente al precio pagado por la adquisición de cada elemento, el coste también incluiría los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que fueran directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo siempre que requirieran un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien objeto, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

La amortización del inmovilizado material se efectúa siguiendo el método lineal, mediante la aplicación de los porcentajes anuales derivados de los años de vida útil estimada de cada elemento que se indican a continuación:

	-Años-
Construcciones	50-25-20
Utillaje, instalaciones y mobiliario	10-8-6
Equipos para procesos de información	6

La amortización de los elementos que se adicionan al inmovilizado comienza a registrarse en el momento de su entrada en funcionamiento.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y



otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

c) Inversiones inmobiliarias-

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición,

así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Por otro lado, el canon variable establecido con contraprestación anual se registra como ingreso de cada ejercicio.

d) Arrendamientos operativos-

En las operaciones de arrendamientos operativos, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene contratos de arrendamiento, básicamente, en calidad de arrendador.

Los ingresos derivados del arrendamiento se abonan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de la vida útil del contrato.

e) Permutas-

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando el riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que



intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

f) Instrumentos financieros-

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.



## Activos financieros

### *Clasificación y valoración-*

Los activos financieros que posee la Sociedad se corresponden con las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría



reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### ***Reclasificación de activos financieros-***

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración. Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y al contrario.

#### ***Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-***

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses



explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### ***Baja de activos financieros-***

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes-*

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### **Pasivos financieros**

#### *Clasificación y valoración-*

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos Financieros a coste Amortizado. Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.



### *Baja de pasivos financieros-*

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

### *Fianzas entregadas y recibidas-*

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

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

### *Valor razonable-*

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzosa, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.



Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

g) Impuesto sobre beneficios-

El impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2021, se ha liquidado según la Norma Foral, 2/2014, de 17 de enero, del Impuesto sobre Sociedades.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto.

El beneficio fiscal correspondiente a la deducción por inversiones se considera como un menor importe del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio (Nota 14).

h) Reconocimiento de ingresos y gastos-

*Aspectos comunes-*

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

### *Reconocimiento-*

La empresa reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

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

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la empresa dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La empresa revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la empresa no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.



Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

En este sentido, los ingresos por la ejecución de las obligaciones recogidas en los contratos con CIGAHOTELS ESPAÑA S.A. y ARANZAZU-DONOSTIA, S.A. y los acuerdos con distintas entidades para la promoción y el desarrollo económico y social de la ciudad, se reconocen en el momento de la prestación del servicio o entrega de bienes.

Por otro lado, tanto los ingresos derivados del alquiler de espacios en los edificios propiedad de la sociedad así como la repercusión de los gastos por el uso a lo largo del contrato de alquiler de los mismos se identifican como única obligación la puesta a disposición de dichos espacios a los terceros por un precio fijado en los diversos contratos, por lo que los servicios que se proporcionan se distribuyen a lo largo del tiempo.

#### *Valoración-*

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

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

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se



produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

i) Provisiones y contingencias-

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

k) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal-

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

l) Subvenciones, donaciones y legados-

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos. (Nota 13)

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.



m) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas-

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave



de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo, tienen la consideración de partes vinculadas, las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se consideran empresas del grupo el Ayuntamiento de San Sebastián, Anoeta Kiroldegia S.A., Sociedad Balneario La Perla de Océano S.L. y la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza (Notas 8 y 15).

n) Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Estos derechos se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

La emisión de gastos de efecto invernadero origina el reconocimiento de un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y de la correspondiente provisión, dado que a la fecha de cierre es indeterminado en cuanto a su importe exacto. La provisión se mantendrá hasta el momento en que se cancele la obligación mediante la entrega de los correspondientes derechos.

## (5) Inmovilizado Intangible

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguientes:

- Euros -

Movimientos	Aplicaciones informáticas	Total
A) Saldo inicial bruto, ejercicio 2020	131.175	131.175
B) Saldo final bruto, ejercicio 2020	131.175	131.175
C) Saldo inicial bruto, ejercicio 2021	131.175	131.175
D) Saldo final bruto, ejercicio 2021	131.175	131.175
E) Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2020	49.559	49.559
Dotación a la amortización del ejercicio 2020	37.169	37.169
F) Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2020	86.728	86.728
G) Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2021	86.728	86.728
Dotación a la amortización del ejercicio 2021	37.169	37.169
F) Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2021	123.897	123.897
Neto Final Ejercicio 2021	7.278	7.278

## (6) Inmovilizado Material

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguiente:



- Euros -

Movimientos	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) Saldo inicial ejercicio 2020	2.552.732	8.619.995	85.456	11.258.183
Adiciones	-	-	62.946	62.946
Traspasos	-	134.436	(134.436)	-
B) Saldo final ejercicio 2020	2.552.732	8.754.431	13.966	11.321.129
C) Saldo inicial ejercicio 2021	2.552.732	8.754.431	13.966	11.321.129
Adiciones	-	39.822	-	39.822
Traspasos	-	(6.000)	6.000	-
D) Saldo final ejercicio 2021	2.552.732	8.788.253	19.966	11.360.950
E) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2020	507.543	6.839.187	-	7.346.730
Dotación del ejercicio	111.693	249.536	-	361.229
F) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2020	619.236	7.088.723	-	7.707.959
G) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2021	619.236	7.088.723	-	7.707.959
Dotación del ejercicio	111.693	246.874	-	358.567
H) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2021	730.929	7.335.597	-	8.066.526
Neto final ejercicio 2021	1.821.803	1.452.656	19.966	3.294.425

Al 31 de diciembre de 2021, existen elementos del inmovilizado material totalmente amortizados cuyo coste contable asciende a 6.438.049 euros.

## (7) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos registrados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 en las diferentes cuentas de este inmovilizado han sido los siguientes:



- Euros -

Movimientos	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
A) Saldo inicial ejercicio 2020	34.195.834	1.047.461	35.243.295
B) Saldo final ejercicio 2020	34.195.834	1.047.461	35.243.295
C) Saldo inicial ejercicio 2021	34.195.834	1.047.461	35.243.295
D) Saldo final ejercicio 2021	34.195.834	1.047.461	35.243.295
E) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2020	13.845.101	1.047.461	14.892.562
Dotación del ejercicio	829.247	-	829.247
F) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2020	14.674.348	1.047.461	15.721.809
G) Amortización acumulada saldo inicial ejercicio 2021	14.674.348	1.047.461	15.721.809
Dotación del ejercicio	829.247	-	829.247
H) Amortización acumulada saldo final ejercicio 2021	15.503.595	1.047.461	16.551.056
Neto final ejercicio 2021	18.692.239	-	18.692.239

La Sociedad, según contrato de 23 de diciembre de 1988, cedió a CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. el derecho real de usufructo sobre el Hotel María Cristina por un periodo de 30 años a partir del 1 de enero de 1989 y un precio total de 9.015.182 euros.

Este hecho, supuso el registro de un ingreso en el momento de la cesión, y en concepto de plusvalía neta, por importe de 3.608.477 euros, ya que, de acuerdo con el dictamen del asesor fiscal, y por analogía con determinados impuestos el coste del derecho de usufructo cedido se cuantificó en el 2% anual del valor neto contable de los elementos usufructuados a la fecha del contrato, resultando una cantidad de 5.406.705 euros.

Dicho coste fue contabilizado en el epígrafe "Provisión depreciación cesión usufructo", del balance de situación a 31 de diciembre de 1988, procediendo la Sociedad desde entonces y hasta el ejercicio 2018, a la reversión de la misma.

En los años 1990 y 1996 la Sociedad actualizó los valores de sus inmovilizaciones acogándose a la normativa foral en vigor en cada uno de dichos ejercicios, hecho que supuso el incremento, entre otros, de los valores de los bienes

cedidos en usufructo y, en consecuencia, el aumento de la provisión, por lo que, desde 1996, el importe anual de la citada reversión ascendía a 244.065 euros.

Durante los ejercicios 2011 y 2012, CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A., cesionaria del derecho de usufructo sobre el Hotel María Cristina, realizó una obra de gran envergadura en el mismo y durante ese tiempo la Sociedad se comprometió a aportar un total de 4.715.000 euros para financiar la mencionada obra, conforme al contrato suscrito el 28 de julio de 2011.

De acuerdo con las estipulaciones del referido contrato, la parte de la financiación otorgada por la Sociedad que no fuera abonada en metálico, se iría compensando con las liquidaciones en concepto de canon que se fueran a realizar en sucesivos ejercicios. Tras la liquidación final de la obra, esta parte ascendió finalmente a 3.250.000 euros. Durante el ejercicio 2016 se terminó de compensar la deuda con CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A..

La citada cesión del derecho real de usufructo expiró con fecha 31 de diciembre de 2018, y a partir del 1 de enero de 2019 se concierta el arrendamiento de negocio del Hotel María Cristina a CIGAHOTELS ESPAÑA, S.A. hasta el 31 de diciembre de 2038.

Al 31 de diciembre de 2021, existen elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados cuyo coste contable asciende a 1.047.461 euros.

## **(8) Activos financieros**

### **a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:



-Euros-

DESCRIPCIÓN	31.12.2021		01.01.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros a coste amortizado:				
Créditos	7.781	-	13.726	-
Deudores varios	-	3.441.016	-	2.043.243
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	3.954.554	-	3.112.742

El epígrafe de créditos no corrientes incluye fianzas entregadas a largo plazo en garantía de los contratos de arrendamiento, básicamente, y créditos prestados a empleados de la Sociedad.

b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido pérdidas o ganancias netas significativas procedentes de las distintas categorías de los activos financieros, ni ingresos financieros significativos calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance recoge, básicamente, los importes a cobrar a fecha de cierre contable procedentes de diversas prestaciones de servicios realizadas por la Sociedad.

El saldo incluido en la categoría de créditos, derivados y otros, corresponde principalmente a deudores que no devengan ningún tipo de interés y se valoran al nominal. (Los débitos con las Administraciones Públicas no se reflejan en este apartado) es el siguiente a 31 de diciembre de 2021:



-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Clientes por ventas y prestación de servicios	846	846
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.953.708	3.111.896
Clientes de dudoso cobro	274.331	274.331
Deudores varios	3.441.016	2.043.243
Deterioro de valor de créditos	(274.331)	(274.331)
<b>Total</b>	<b>7.395.570</b>	<b>5.155.985</b>

#### (9) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

La composición del saldo de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2021 adjuntos, es la siguiente:

-Euros-

Concepto	2021	2020
Caja	1.693	1.755
Cuentas corrientes a la vista	1.109.557	929.095
<b>Total</b>	<b>1.111.250</b>	<b>930.850</b>

#### (10) Pasivos financieros

##### a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases al 31 de diciembre es la siguiente:

-Euros-

DESCRIPCIÓN	31.12.21		01.01.2021	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Pasivos financieros a coste amortizado				
Deudas	522.830	376.811	516.677	375.741
Acreedores varios	-	8.491.095	-	7.567.512
Remuneraciones pendientes de pago	-	13.018	-	13.274

b) Pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido importes significativos de pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de pasivos financieros, ni gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

Los instrumentos financieros del pasivo corriente del balance, clasificados por categorías, ascienden a los siguientes importes (los créditos con las Administraciones Públicas no se reflejan en este apartado) a 31 de diciembre de 2021:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Acreedores varios	5.909.828	4.273.045
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	13.018	13.274
Anticipos de clientes	2.581.267	3.294.467
<b>Total</b>	<b>8.504.113</b>	<b>7.580.786</b>

## (11) Periodificaciones a Largo Plazo y Corto Plazo-

Los movimientos registrados en estos epígrafes del balance adjunto durante los ejercicios 2020 y 2021 han sido los siguientes:

-Euros-

Movimientos	Periodificaciones a c/p	Periodificaciones a l/p
Saldo inicial ejercicio 2020	1.532.685	753.836
Adiciones	562.165	74.570
Retiros	(1.209.521)	(1.869)
Trasposos	110.735	(110.735)
Saldo final ejercicio 2020	996.064	715.802
Saldo inicial ejercicio 2021	996.064	715.802
Adiciones	566.911	649.518
Retiros	(684.832)	-
Trasposos	111.592	(111.592)
Saldo final ejercicio 2021	989.735	1.253.728

El detalle de los movimientos correspondientes al ejercicio 2021 es el siguiente:

-Euros-

Movimientos	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo final
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>					
Emaus	195.803	16.976	-	(15.109)	197.670
GIT	334.220	5.542	-	(26.816)	312.946
District Heating	185.779	627.000	-	(69.667)	743.112
<b>Total a largo plazo</b>	<b>715.802</b>	<b>649.518</b>	<b>-</b>	<b>(111.592)</b>	<b>1.253.728</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>					
Emaus	15.109	-	(15.109)	15.109	15.109
GIT	25.959	-	(25.959)	26.816	26.816
District Heating	69.667	-	(69.667)	69.667	69.667
Subvenciones	885.329	566.911	(574.097)	-	878.143
<b>Total a corto plazo</b>	<b>996.064</b>	<b>566.911</b>	<b>(684.832)</b>	<b>111.592</b>	<b>989.735</b>

Al 31 de diciembre de 2000 la Sociedad tenía registrados 1.432.122 euros correspondientes a cobros anticipados del contrato en vigor hasta entonces con Ciga



Hoteles (Nota 1). Tras modificar el contrato en ese ejercicio, dicho importe se consideró mayor precio del periodo de usufructo, aplicándose linealmente en el periodo restante de usufructo. Al cierre del ejercicio 2019 no queda ningún importe pendiente por el concepto de cobro anticipado.

El 27 de enero de 2006 la Sociedad suscribió un contrato con Emaus Fundación Social para el arrendamiento de un local en Belartza por un periodo de 30 años. El mencionado arrendatario abonó la renta correspondiente a la totalidad de la vigencia del contrato en la fecha citada, por importe de 455.269 euros que se venía imputando al resultado anualmente, de manera lineal.

El mencionado contrato con Emaus Fundación Social, se resolvió de mutuo acuerdo y con fecha 1 de marzo de 2017, se firmó uno nuevo con Emaus S. Coop. con una duración de 18 años y 11 meses, hasta el 1 de febrero de 2036 y una renta de 285.808 euros. De esta cantidad, 150.000 euros (más IVA) se abonaron en el momento de la firma y los restantes 135.808 euros (más IVA) en 48 mensualidades consecutivas, comenzando en mayo de 2017. Los ingresos anticipados se imputan linealmente al resultado a lo largo del periodo de duración del contrato.

En el ejercicio 2012, la Sociedad suscribió acuerdos con Vodafone España, S.A.U. e Instal-Matel, S.L. para el arrendamiento de infraestructuras de la red pública fija de comunicaciones electrónicas de Donostia. Los importes recogidos en dichos acuerdos ascienden a 95.787 y 10.048 euros respectivamente, para un periodo de 20 años con el primero y 10 años con el segundo. Asimismo, ese mismo año se firmó un acuerdo con Ikerbasque para el desarrollo y uso de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en Donostia, por el que la citada entidad aportaba 34.617 euros, para un periodo de 15 años. Adicionalmente, en el ejercicio 2015 se firma un Addendum al anexo A del acuerdo suscrito con Vodafone España, S.A.U., por el que se incorporan nuevos tramos de fibra óptica por un importe de 344.103 euros para un periodo de 20 años. Dicho importe se imputa a resultado a partir del 2016. Dichos importes se imputarán linealmente al resultado a lo largo de los mencionados periodos.

Finalmente, en el ejercicio 2019, se firma un nuevo Addendum al anexo A del acuerdo suscrito con Vodafone España, S.A.U., por el que se incorporan 46.277 euros para un periodo de 15 de años. Dicho importe se imputa a resultado a partir del 2020. Dichos importes se imputarán linealmente al resultado a lo largo de los mencionados periodos.

En el ejercicio 2017 la Sociedad firmó un convenio con UTE Txomin Enea, para la ejecución de la obra civil del edificio que albergará instalaciones térmicas; la

puesta en marcha y la explotación del referido sistema; y el mantenimiento y garantía total de la infraestructura. El convenio firmado tiene una vigencia de 15 años y entró en vigor en agosto de 2018. El precio pactado ascendía a 1.045.000 euros a cobrar en tres vencimientos:

- Un 40% inicial (418.000 euros) el 30 de junio de 2018, siempre que Fomento hubiera recepcionado la infraestructura (lo hizo en agosto de 2018).
- Un 45% (470.250 euros) en 2021.
- Y el 15% restante (156.750 euros) en 2021.

Por último, el importe registrado en el epígrafe “Subvenciones” del cuadro anterior corresponde básicamente a las subvenciones concedidas por diferentes organismos oficiales que al 31 de diciembre de 2021, aun habiéndose contabilizado en los registros de la Sociedad, deben de imputarse a ejercicios futuros por devengarse en estos últimos.

## (12) Fondos Propios

### Capital Social-

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social está representado por 639.235 acciones nominativas, todas ellas de una misma clase y serie, de 15,025302 euros nominales cada una, numeradas de la 1 a la 639.235, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

### Reserva Legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.



#### Reserva de revalorización-

Estas reservas, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021 asciende a 3.103.076 euros, son consecuencia de las operaciones de actualización del valor del inmovilizado material practicadas de acuerdo con la normativa que las regula.

\* Actualización Norma Foral 13/1991

Una vez aprobada esta actualización por la inspección fiscal, de forma tácita al no haber sido inspeccionada antes del 1 de enero de 1996, esta reserva se considera indisponible salvo que se destine a la compensación de pérdidas o al aumento de capital.

\* Actualización Norma Foral 11/1996

Una vez aprobada esta actualización por la inspección fiscal, de forma tácita al no haber sido inspeccionada antes del 31 de enero de 2001, esta reserva se considera indisponible salvo que se destine a eliminar resultados contables negativos, a aumentar el capital social o a reservas no distribuibles.

#### Resultados negativos de ejercicios anteriores-

Durante el presente ejercicio, se han compensado resultados de ejercicios anteriores mediante las aportaciones realizadas para compensación de pérdidas por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián por importe de 8.382.920 euros.

### (13) Subvenciones, Donaciones y Legados

El saldo que refleja este epígrafe del Patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto se obtiene por diferencia entre el conjunto de subvenciones de capital concedidas por diversas Entidades Públicas durante este ejercicio y los anteriores, y entre el total de importes que han sido transferidos a las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las amortizaciones practicadas a los bienes de inversión financiados por ellas.

Los movimientos registrados en este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2021 adjuntos, son los siguientes:

-Euros-

Movimientos	Subvenciones de Capital
Saldo inicial ejercicio 2020	6.233.108
Adiciones	73.780
Traspasos	(386.595)
Saldo final ejercicio 2020	5.920.293
Saldo inicial ejercicio 2021	5.920.293
Adiciones	-
Traspasos	(383.745)
Saldo final ejercicio 2021	5.536.548

Los traspasos se corresponden con imputaciones al resultado del ejercicio y se reflejan en los respectivos epígrafes "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 adjuntas.

Los movimientos contabilizados en el ejercicio 2021 ordenados por entidad concedente y finalidad presentan el siguiente detalle:



Finalidad y origen	Saldo inicial	Trasposos	Saldo final
Belartza - M.Admin.Púb. - Gobierno Vasco	1.282.839	(69.973)	1.212.866
Democenter - Ayto. San Sebastián	365.740	(16.377)	349.364
CEMEI - Ayto. San Sebastián	366.000	(18.000)	348.000
GIT - Ikerbasque	2.255	(2.255)	-
Maria Cristina - Ayto. San Sebastián	985.525	(58.000)	927.525
Obra ENERTIC - Ayto San Sebastián	1.123.367	(41.099)	1.082.268
Obra Elxezuri - Ayto San Sebastián	346.395	(12.673)	333.722
District Heating_Construcciones - Ayto San Sebastián	507.655	(28.735)	478.920
District Heating_Equipamiento - Ayto San Sebastián	669.241	(87.292)	581.949
District Heating_Software - Ayto San Sebastián	31.903	(11.963)	19.939
District Heating_Fibra monotorización - Ayto San Sebastián	66.422	(7.378)	59.044
District Heating - EVE	57.500	(7.500)	50.000
Urban Lur	115.451	(22.500)	92.951
<b>Total</b>	<b>5.920.293</b>	<b>(383.745)</b>	<b>5.536.548</b>

#### (14) Situación Fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2020 y 2021 es el siguiente:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
<b>ACTIVO-</b>		
Hacienda Pública, deudora por el Impuesto sobre el Valor Añadido	-	59.176
<b>Total</b>	-	59.176
<b>PASIVO-</b>		
Hacienda Pública, acreedora por el Impuesto sobre el Valor Añadido	-	-
Hacienda Pública, acreedora por el Impuesto la Renta de las Personas Físicas	222.516	146.213
Organismos Seguridad Social acreedores	79.249	64.251
<b>Total</b>	<b>301.765</b>	<b>210.464</b>

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. El resultado contable del ejercicio 2021, básicamente, coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado contable	(8.819.947)
Ajuste extracontable	8.819.947
Base imponible	-

La Sociedad tiene abiertos a inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios en relación con los impuestos a los que se encuentra sujeta la misma por su actividad.

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle de las pérdidas fiscales compensables con beneficios futuros es el siguiente:



Año	Miles de euros	Ultimo año de aplicación
2007	3.664.162	2022
2008	3.201.346	2023
<b>Total</b>	<b>6.865.508</b>	

El balance adjunto no contempla importe alguno correspondiente al posible beneficio fiscal que puede suponer en el futuro lo señalado en el párrafo anterior.

#### (15) Avaless y Garantías

La Sociedad tiene concedidos por parte de Kutxabank, S.A. varios avales ante la Dirección General de Política Energética y Minas para la instalación de placas fotovoltaicas solares por un importe conjunto de 21.300 euros. Por otra parte, existe otro aval por importe de 54.080 euros, que está vinculado a subvenciones concedidas por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En 2020, Kutxabank S.A. concedió otro aval a la Sociedad ante Hagval, S.A. por importe de 17.400 euros.

#### (16) Ingresos y Gastos

##### a) Operaciones con empresas del grupo-

Las operaciones mantenidas con empresas del grupo durante los ejercicios 2020 y 2021 han sido las siguientes:

-Euros-

Operaciones con partes vinculadas 2021	Aportaciones Socios	Subvenciones Capital	Servicios Prestados
Ayuntamiento de San Sebastián	8.819.947	-	40.282
Sociedad Bañerario La Perla del Océano, S.L.	-	-	59.563
Sociedad Anoeta Kiroldegia, S.A.	-	-	5.937
Donostiako Etxegintza	-	-	73.004
<b>Total</b>	<b>8.819.947</b>	<b>-</b>	<b>178.786</b>

-Euros-

Operaciones con partes vinculadas 2020	Aportaciones Socios	Subvenciones Capital	Servicios Prestados
Ayuntamiento de San Sebastián	8.382.920	73.780	26.100
Sociedad Bañerario La Perla del Océano, S.L.	-	-	59.802
Sociedad Anoeta Kiroldegia, S.A.	-	-	43.103
Donostiako Etxegintza	-	-	19.488
<b>Total</b>	<b>8.382.920</b>	<b>73.780</b>	<b>148.493</b>

Por su parte, los saldos mantenidos con empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2020 y 2021 son los siguientes:

-Euros-

Entidad	2021		2020	
	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor
Ayuntamiento de San Sebastián	2.581.268	3.948.714	3.294.467	3.106.877
Sociedad Bañerario La Perla del Océano, S.L.	-	6.006	-	6.030
Sociedad Anoeta Kiroldegia, S.A.	-	(1.012)	-	(1.012)
Donostiako Etxegintza	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.581.268</b>	<b>3.953.708</b>	<b>3.294.467</b>	<b>3.111.895</b>

Adicionalmente, el Ayuntamiento de San Sebastián acordó durante el ejercicio 2009 el cambio de titularidad del Fondo de Garantía del mismo, depositado en una cuenta de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa



y San Sebastián – Kutxa, traspasándose a la Sociedad. El saldo de la cuenta al cierre del ejercicio asciende a 295.086 euros que se registraron aumentando el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del activo corriente y la cuenta “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2021 existen préstamos avalados por este fondo por importe de 75.280 euros.

b) Distribución de la Cifra de Negocios-

Durante el ejercicio 2021, prácticamente la totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria se ha realizado en Gipuzkoa.

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

-Euros-

Cuotas mínimas de los arrendamientos operativos	Importe
En 2022	2.162.674
Entre 2023 y 2026	4.658.803
Después de 2027	1.884.122
<b>Total</b>	<b>8.705.600</b>

c) Gastos de Personal, Plantilla Media y Cargas Sociales-

De acuerdo con lo establecido por el artículo 3.2 del Real Decreto-ley 2/2020, de 21 de enero de 2020, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de retribuciones en el ámbito del sector público, las retribuciones del personal de la Entidad han experimentado un incremento del 2% respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2019, en términos de homogeneidad para los dos periodos de la comparación. Asimismo, durante el ejercicio 2021 las retribuciones del personal de la Entidad han experimentado un incremento del 0,9% respecto a las vigentes a 31 de diciembre de 2020.

El número medio de empleados correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y 2021, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

Categoría	Hombres		Mujeres		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Responsable Unidad	3	4	3	3	6	7
Personal Licenciado	4	4	23	21	27	25
Administrativos	-	-	16	15	16	15
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>49</b>	<b>47</b>

El desglose de sueldos y salarios y las cargas sociales es el siguiente, expresado en euros:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Sueldos y salarios	2.400.120	2.324.267
Seguridad Social a cargo de la empresa	670.031	666.655
Aportaciones planes de pensiones	38.815	38.814
Otros gastos sociales	13.588	21.885
<b>Total</b>	<b>3.122.555</b>	<b>3.051.621</b>

d) Otra información-

El importe de los honorarios devengados durante los ejercicios 2020 y 2021 por los distintos conceptos de servicios empresariales prestados por el auditor ascienden a 7.400 euros en ambos ejercicios.

**(17) Información relativa a las áreas Wifi y GIT**

Los ingresos y gastos relativos al área Wifi son los siguientes:



Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Bonos	-	-
Ayuntamiento	19.511	-
Gobierno Vasco	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>19.511</b>	<b>-</b>
<i>Mantenimiento</i>	21.429	27.616
<i>Comunicaciones telefónicas</i>	2.330	2.527
<i>Explotación</i>	23.759	30.144
<i>Gastos indirectos</i>	1.107	1.405
<b>Total gastos</b>	<b>24.866</b>	<b>31.549</b>
<b>Resultado</b>	<b>(5.355)</b>	<b>(31.549)</b>

En cuanto al área GIT el detalle de los ingresos y gastos es el siguiente:

-Euros-

Concepto	Importe 31/12/2021	Importe 31/12/2020
Pago anticipado cesión uso fibra	6.339	46.277
<b>Inversiones</b>	<b>39.822</b>	<b>62.946</b>
Prestación de servicios	38.831	14.902
Traspaso pago anticipado cesión uso fibra	29.011	29.993
<b>Total ingresos</b>	<b>67.842</b>	<b>44.895</b>
<i>Mantenimiento</i>	14.705	44.039
<i>Canon Ayuntamiento</i>	2.256	2.061
<i>Tasa operador</i>	-	228
<i>Sueldos y salarios</i>	25.612	24.963
<i>Explotación</i>	42.574	71.291
<i>Gastos indirectos</i>	1.984	3.322
<i>Amortización</i>	44.972	47.655
<b>Total gastos</b>	<b>89.530</b>	<b>122.268</b>
<b>Resultado</b>	<b>(21.688)</b>	<b>(77.373)</b>

## **(18) Retribuciones al Órgano de Administración**

Ser miembro del Consejo de Administración de la Sociedad no implica retribución alguna y, por consiguiente, no se ha registrado ningún gasto por este concepto.

Por otra parte, no se han efectuado anticipos ni concedido crédito alguno ni otras ventajas a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Los Administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Alta Dirección de la Sociedad se corresponde con el Órgano de Administración.

## **(19) Información sobre Medio Ambiente**

En general, las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles efectos.

## **(20) Información sobre Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero**

La Sociedad no dispone de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.



**(21) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

Periodo medio de pago a proveedores	2020	2021
	Días	Días
	33	30
Ratio de operaciones pagadas	37	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	13
Total pagos realizados	Importe (euros)	Importe (euros)
	7.449.570	6.988.050
Total pagos pendientes	1.065.959	959.550



**donostia**sustapena  
fomento**sansebastián**

DESARROLLO ECONÓMICO DE SAN SEBASTIÁN  
DONOSTIAKO GARAPEN EKONOMIKOA  
SAN SEBASTIÁN ECONOMIC DEVELOPMENT

Esta Memoria, que consta de 47 páginas (ésta incluida), ha sido formulada por el Consejo de Administración en su reunión de 29 de marzo de 2022.

El Consejo de Administración:

Sr. D. Eneko Goia Laso  
Presidente

Sr. Dña. Marisol Garmendia Beloqui  
Vicepresidenta

Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue  
Vocal

Sr. Dña. Jaione Hervás Sáez de Arregui  
Vocal

Sra. Dña. Cristina Lagé Manich  
Vocal

Sra. Dña. Haizea Garay Gallastegi  
Vocal

Sr. D. Borja Corominas Fisas  
Vocal

Sra. Dña. Olaia Duarte Lopez  
Vocal

Sra. D. Markel Ormazabal Gaztañaga  
Vocal



## **SOCIEDAD FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.**

### INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

#### **(1) Acontecimientos Importantes para la Sociedad Ocurredos Después del Cierre del Ejercicio**

Desde la fecha de cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho económico-financiero que por su importancia pueda tener un efecto de consideración sobre las cuentas anuales y la situación global de la Sociedad.

#### **(2) Evolución Previsible de la Sociedad**

En cuanto a la previsión de las variables económicas de la Sociedad para 2022, no hay factores que hagan pensar en una evolución con unas perspectivas diferentes a las del ejercicio anterior.

#### **(3) Actividades en Materia de Investigación y Desarrollo**

La Sociedad sigue impulsando de forma decidida la innovación y el talento como ámbitos estratégicos para el desarrollo de San Sebastián, tanto en el plano empresarial, científico-tecnológico, educativo, como el relativo a las ciudades inteligentes.

No obstante, no podemos olvidar el importante esfuerzo realizado en 2021 en torno al Plan de Reactivación Económica, que ha contribuido a paliar el impacto de la pandemia en el tejido empresarial de la ciudad.

La investigación, por su parte sigue siendo uno de los motores para el desarrollo de Donostia y Fomento San Sebastián sigue manteniendo una importante colaboración con el ecosistema orientado a esta actividad, mediante convenios y programas con Centros Tecnológicos y Académicos. Paralelamente podemos citar infraestructuras específicas como, Talent House, la Residencia de Investigadores que abrió sus puertas en el año 2011 y los bonos tecnológicos como elemento central de los convenios anteriormente mencionados. Ambas iniciativas constituyen una clara referencia para

la colaboración que de forma permanente se mantiene con los centros de investigación.

La Residencia Talent House atiende las necesidades de alojamiento de las personas que vienen a trabajar a estos centros de investigación, con un programa complementario de apoyo y acogida. Como en años anteriores, en el año 2021, este recurso no ha podido satisfacer la importante demanda de la ciudad, motivo por el que se materializa un contrato de arrendamiento para un nuevo edificio a construir, denominado Talent House II, que tiene previsto su apertura para el año 2023. Talent House II mantendrá el mismo objetivo que su antecesor ampliando su cobertura hacia otras necesidades de alojamiento de la ciudad en torno a la atracción de talento, tanto para las empresas innovadoras de la ciudad, como para atraer nuevos emprendizajes de especial valor añadido.

Los bonos tecnológicos, por su parte, responden a las necesidades que las empresas de la ciudad solicitan en el marco de sus proyectos más estratégicos, convirtiéndose así en una oportunidad tanto para los propios centros de investigación como para esas empresas, acercando el conocimiento de estos a las necesidades de las empresas.

Ese apoyo a los proyectos estratégicos de las empresas de la ciudad, junto con programas de apoyo a las pymes y start ups de base tecnológica, se complementa con iniciativas que apoyan la incorporación acercan de talento a las mismas, tanto talento joven como como con más experiencia, facilitando la atracción y retorno de estas personas. Estas iniciativas, junto con otros programas de apoyo al emprendizaje, especialmente el de base más tecnológica e innovadora, son claves para transformar el conocimiento de la ciudad en innovación de carácter productivo, aumentando su peso en el PIB local.

Esta apuesta por la innovación se ve reflejada también en la participación de la sociedad en diversos programas europeos, constituyendo consorcios internacionales con entidades de referencia en Europa y en muchas ocasiones en colaboración y con la participación de los centros de investigación de la ciudad.

Estos proyectos, ponen además su foco en iniciativas innovadoras enmarcadas en lo que podíamos llamar el ámbito Smart (la eficiencia energética, la movilidad sostenible y la aplicación de las TICs).



Así, en el ámbito de las SmartCities, desde la sociedad se han seguido promoviendo y materializando proyectos en la ciudad, tanto proyectos piloto (SmartKalea), como iniciativas de ámbito barrio, con especial atención al ámbito de Txomin, en el que, con la implicación de la ciudadanía, se han trabajado y se seguirán trabajando diferentes temáticas de carácter Smart, vinculadas a los tres ámbitos antes citados. En el ámbito de Txomin cabe destacar el funcionamiento del District Heating durante estos tres últimos años con un suministro de energía renovable de calefacción y ACS a cerca de 800 viviendas. También las viviendas consolidadas se han beneficiado de la finalización de las obras de envolvente de los edificios que perseguían nuevamente la mejora de la eficiencia energética.

Esta experiencia, y la implicación de la ciudadanía, ha permitido además el comienzo de un trabajo conjunto para desarrollar proyectos similares en otros barrios como Bera Bera, o Altza.

Por último, durante este año 2021 se ha seguido también materializando la política municipal de especialización inteligente, a través de 3 clústeres sectoriales: Smart, Agroalimentario y Surf. Algunos de estos sectores tienen, además, vinculados un edificio-centro de empresas gestionado por la sociedad, como es el caso de los centros Enertic y PI@ para el ámbito Smart y de Villa Yeyette para el sector agroalimentario.

#### **(4) Actividades en Materia Medio Ambiente**

A finales de 2021 la sociedad sigue explotando las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a red con una potencia pico total instalada de 926,14 kWp.

Todos los edificios promovidos por la sociedad en los últimos años cuentan con instalaciones y sistemas vinculados al ahorro y la producción de energía, disponiendo así, además de las ya citadas instalaciones de solar fotovoltaica, con instalaciones de solar térmica, de geotermia, de biomasa, de cogeneración, de minieólica, y en todos los casos con sistemas de monitorización energética.

El Centro de Empresas e Innovación para las energías renovables y la eficiencia energética ENERTIC cuenta además con




instalaciones de depuración biológica de aguas para reutilización tanto de fecales como de pluviales y con un diseño de proyecto constructivo pensado para reducir al máximo la demanda energética, lo que, junto con las instalaciones y sistemas vinculados al ahorro y la producción de energía, lo convierten en un edificio próximo a emisiones cero.

El Consejo de Administración:



Sr. D. Eneko Goia Laso  
Presidente



Sra. Dña. Marisol Garmendia Beloqui  
Vicepresidenta



Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue  
Vocal



Sra. Dña. Jaione Hervás Sáez de  
Arregui  
Vocal



Sra. Dña. Cristina Lagé Manich  
Vocal



Sra. Dña. Haizea Garay Gallastegi  
Vocal



Sr. D. Borja Corominas Fisas  
Vocal



Sra. Dña. Olaia Duarte López  
Vocal



Sr. D. Markel Ormazabal Gaztañaga  
Vocal

## DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES


### IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD: SDAD FOMENTO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. NIF: A20001681

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en la memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).




29 de marzo de 2022

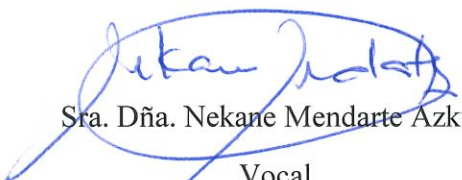
El Consejo de Administración:



Sr. D. Eneko Goia Laso  
Presidente




Sr. Dña. Marisol Garmendia Beloqui  
Vicepresidenta




Sra. Dña. Nekane Mendarte Azkue  
Vocal



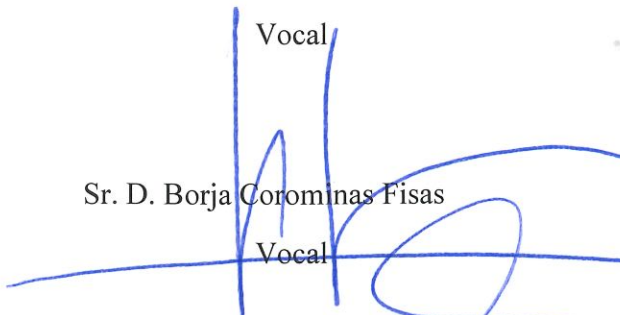
Sr. Dña. Jaione Hervás Sáez de Arregui  
Vocal



Sra. Dña. Cristina Lagé Manich  
Vocal



Sra. Dña. Haizea Garay Gallastegi  
Vocal



Sr. D. Borja Corominas Fisas  
Vocal



Sra. Dña. Olaia Duarte Lopez  
Vocal



Sra. D. Markel Ormazabal Gaztañaga  
Vocal