

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**  
**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio terminado al**  
**31 de diciembre de 2020**



## SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.

### ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2020

<u>Nota</u>	<u>Página</u>
<b>Balances abreviados</b>	1 y 2
<b>Cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas</b>	3
<b>Estados abreviados de ingresos y gastos reconocidos</b>	4
<b>Estados abreviados totales de cambios en el patrimonio neto</b>	5
<b>Memoria abreviada:</b>	
1 Información general	6
2 Bases de presentación	6
3 Distribución de resultados	9
4 Normas de registro y valoración:	
4.1 Inmovilizado intangible	10
4.2 Inmovilizado material	10
4.3 Inversiones inmobiliarias	11
4.4 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	11
4.5 Activos financieros	12
4.6 Existencias	13
4.7 Patrimonio neto	13
4.8 Pasivos financieros	14
4.9 Subvenciones o transferencias recibidas	14
4.10 Impuestos corrientes y diferidos	15
4.11 Provisiones y pasivos contingentes	16
4.12 Reconocimiento de ingresos	16
4.13 Arrendamientos	17
4.14 Transacciones entre partes vinculadas	17
5 Inmovilizado intangible	18
6 Inmovilizado material	19
7 Inversiones inmobiliarias	20
8 Existencias	22
9 Análisis de instrumentos financieros:	
9.1 Análisis por categorías	22
9.2 Análisis por vencimientos	24
10 Préstamos y partidas a cobrar	24
11 Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	24
12 Capital	25
13 Reservas y Resultados negativos de ejercicios anteriores	26
14 Otras aportaciones de socios	26
15 Subvenciones oficiales de capital	27
16 Otros ajustes por cambio de valor	27
17 Débitos y partidas a pagar	28
18 Arrendamiento operativo	31
19 Situación fiscal	32
20 Ingresos y gastos	35
21 Resultados financieros	36
22 Retribución al Consejo de Administración y alta dirección	37
23 Otra Información	37
24 Medioambiente	39
25 Información sobre los derechos de emisión de gases de efectos invernadero	39
26 Hechos posteriores al cierre	39
27 Derechos de superficie	40
Informe de Gestión	41
- Formulación de las Cuentas Anuales Abreviadas	47

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**  
**BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresados en Euros)**

**ACTIVO**

<b>SOCIEDAD GESTORA DEL PCTCAN S.L.</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>23.226.773,72</b>	<b>23.850.259,13</b>
<b>Inmovilizado Intangible</b>	5	4.746,16	4.746,16
Patentes, licencias, marcas y similares		3.390,00	3.390,00
Aplicaciones informáticas		1.356,16	1.356,16
<b>Inmovilizado material</b>	6	36.365,98	33.812,04
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		36.365,98	33.812,04
<b>Inversiones inmobiliarias.</b>	7	21.808.600,32	22.203.042,24
Terrenos		2.551.953,35	2.551.953,35
Construcciones		19.256.646,97	19.651.088,89
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	-	13.955,14	13.931,36
Otros activos financieros		13.955,14	13.931,36
<b>Deudores comerciales no corrientes</b>	10	1.363.106,12	1.594.727,33
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>26.644.546,11</b>	<b>26.644.546,11</b>
<b>Existencias</b>	8	21.970.204,24	20.969.956,27
Construcciones en curso		2.424.151,00	1.423.903,03
Construcciones terminadas		19.546.053,24	19.546.053,24
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	10	3.437.374,31	1.592.119,21
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		676.596,20	550.307,71
Clientes, empresas del grupo, y asociadas		161.434,16	314.432,74
Clientes de dudoso cobro		22.178,27	8.721,08
Deudores varios		2.576.778,00	659.044,50
Activos por impuesto corriente	19	387,68	385,51
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	59.227,67
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	-	50,00	50,00
Otros activos financieros		50,00	50,00
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	-	10.150,20	12.299,26
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	11	1.827.734,94	4.070.121,37
Tesorería		1.827.734,94	4.070.121,37
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>50.472.287,41</b>	<b>50.494.805,24</b>

## PATRIMONIO NETO Y PASIVO

SOCIEDAD GESTORA DEL PCTCAN S.L.	Nota	2020	2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>35.477.830,01</b>	<b>30.997.017,28</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>34.607.920,83</b>	<b>29.792.393,70</b>
Capital	12	26.404.502,60	23.704.532,60
Capital escriturado		26.404.502,60	23.704.532,60
Reservas	13	98.003,68	98.003,68
Legal y estatutarias		83.567,12	83.567,12
Otras reservas		14.436,56	14.436,56
Resultados de ejercicios anteriores	13	-7.522.256,58	-7.157.585,74
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-7.522.256,58	-7.157.585,74
Otras aportaciones de socios	14	15.583.092,00	13.512.114,00
Resultado del ejercicio	3	44.579,13	-364.670,84
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	16	<b>268.102,56</b>	<b>587.916,78</b>
Otros		268.102,56	587.916,78
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	15	<b>601.806,62</b>	<b>616.706,80</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	17.1	<b>7.108.126,01</b>	<b>11.302.823,15</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		5.833.808,65	9.522.762,91
Deudas con entidades de crédito		4.819.081,44	6.097.159,37
Otros pasivos financieros		1.014.727,21	3.425.603,54
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	23	1.072.736,75	1.571.104,60
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	19	201.580,61	208.955,64
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	17.2	<b>7.886.331,39</b>	<b>8.194.964,81</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		142.632,20	1.158.659,02
<b>Deudas a corto plazo</b>		3.807.476,83	3.176.407,06
Deudas con entidades de crédito		1.012.413,10	737.842,13
Otros pasivos financieros		2.795.063,73	2.438.564,93
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	23	576.923,08	576.923,08
Deudas con empresas del grupo y asociadas		576.923,08	576.923,08
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		3.359.299,28	3.282.975,65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		37.363,86	26.625,13
Acreedores varios		3.247.500,75	3.237.740,63
Otras deudas con las Administraciones Públicas		74.434,67	18.609,89
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>50.472.287,41</b>	<b>50.494.805,24</b>

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresadas en Euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	20-a	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ventas		0,00	0,00
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso</b>	8	<b>1.000.247,97</b>	<b>834.234,06</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	8	<b>-730.742,38</b>	<b>-756.822,27</b>
Trabajos realizados por otras empresas		-730.742,38	-756.822,27
<b>Otros ingresos de explotación</b>	20-c	<b>2.311.973,88</b>	<b>2.260.950,72</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.311.973,88	2.260.950,72
<b>Gastos de personal</b>	20-d	<b>-258.658,33</b>	<b>-250.638,78</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-197.695,98	-193.064,24
Cargas sociales		-60.962,35	-57.574,54
<b>Otros gastos de explotación</b>	20-e	<b>-1.605.107,98</b>	<b>-1.847.827,58</b>
Servicios exteriores		-1.471.762,49	-1.570.438,58
Tributos		-119.888,30	-126.035,45
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op comerciales		-13.457,19	-151.353,28
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5, 6 y 7	<b>-483.365,85</b>	<b>-527.868,31</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	15	<b>19.866,91</b>	<b>19.866,91</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado</b>	7	<b>68.788,06</b>	<b>71.506,66</b>
<b>Otros resultados</b>	-	<b>4.522,61</b>	<b>1.336,89</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>327.524,89</b>	<b>-195.261,70</b>
<b>Ingresos financieros</b>	21	<b>372.955,95</b>	<b>500.255,82</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		53.141,73	76.023,03
De terceros		53.141,73	76.023,03
Imputación de subv, donac y legados de carácter financiero		319.814,22	424.232,79
De empresas del grupo y asociadas		78.555,23	102.287,03
De terceros		241.258,99	321.945,76
<b>Gastos financieros</b>	21	<b>-658.310,01</b>	<b>-571.783,97</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-78.555,23	-102.287,03
Por deudas con terceros		-579.754,78	-469.496,94
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-285.354,06</b>	<b>-173.815,18</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-42.170,83</b>	<b>-369.076,88</b>
Impuestos sobre beneficios	19	2.408,30	4.406,04
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>44.579,13</b>	<b>-364.670,84</b>

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**

**ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(Expresados en Euros)**

	Nota	2020	2019
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	3	<b>44.579,13</b>	<b>-364.670,84</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
Por valoración de instrumentos financieros	16	-319.814,22	-424.232,79
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	-19.866,91	-19.866,91
Efecto impositivo	15	4.966,73	4.966,73
		<u>-334.714,40</u>	<u>-439.132,97</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	-	<b><u>-290.135,27</u></b>	<b><u>-803.803,81</u></b>

\* Este estado se incluye de forma voluntaria.

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**

**ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
(Expresados en Euros)**

	Capital	Reservas	Resultados negativos	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones de capital	Otros ajustes por cambio de valor	TOTAL
<b>SALDO FINAL AÑO 2018</b>	<b>18.704.561,40</b>	<b>93.690,25</b>	<b>-7.196.406,62</b>	<b>13.012.114,00</b>	<b>43.134,31</b>	<b>631.606,98</b>	<b>1.012.149,57</b>	<b>26.300.849,89</b>
Ajustes por cambios de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por errores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2019</b>	<b>18.704.561,40</b>	<b>93.690,25</b>	<b>-7.196.406,62</b>	<b>13.012.114,00</b>	<b>43.134,31</b>	<b>631.606,98</b>	<b>1.012.149,57</b>	<b>26.300.849,89</b>
Total ingresos y gastos reconocidos ejercicio 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	-364.670,84	-14.900,18	-424.232,79	-798.276,40
- Distribución resultado ejercicio 2018	0,00	4.313,43	38.820,88	0,00	-43.134,31	0,00	0,00	0,00
- Aportaciones de socios	4.999.971,20	0,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	5.499.971,20
<b>SALDO FINAL AÑO 2019</b>	<b>23.704.532,60</b>	<b>98.003,68</b>	<b>-7.157.585,74</b>	<b>13.512.114,00</b>	<b>-364.670,84</b>	<b>616.706,80</b>	<b>587.916,78</b>	<b>30.997.017,28</b>
Ajustes por cambios de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes por errores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2020</b>	<b>23.704.532,60</b>	<b>98.003,68</b>	<b>-7.157.585,74</b>	<b>13.512.114,00</b>	<b>-364.670,84</b>	<b>616.706,80</b>	<b>587.916,78</b>	<b>30.997.017,28</b>
Total ingresos y gastos reconocidos ejercicio 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	44.579,13	-14.900,18	-319.814,22	-290.135,27
- Distribución resultado ejercicio 2019	0,00	0,00	-364.670,84	0,00	364.670,84	0,00	0,00	0,00
- Aportaciones de socios	2.699.970,00	0,00	0,00	2.070.978,00	0,00	0,00	0,00	4.770.948,00
<b>SALDO FINAL AÑO 2020</b>	<b>26.404.502,60</b>	<b>98.003,68</b>	<b>-7.522.256,58</b>	<b>15.583.092,00</b>	<b>44.579,13</b>	<b>601.806,62</b>	<b>268.102,56</b>	<b>35.477.830,01</b>

\* Este estado se incluye de forma voluntaria.

**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**  
**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2020**  
**(Expresada en Euros)**

**1. Información general**

SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO DE CANTABRIA, S.L. fue constituida el día 20 de diciembre de 2.004. Su domicilio social se encuentra en la calle Isabel Torres nº 1, de Santander (Cantabria) y tiene asignado el C.I.F B-39592076, teniendo como actividades principales:

- La adquisición, tenencia, administración y explotación de terrenos y fincas para la creación y construcción de parques científicos-tecnológicos, y en especial, el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria.
- La prestación de servicios de asesoramiento comercial, técnico, jurídico y económico a parques científicos-tecnológicos.
- La gestión, explotación y administración de parques científicos-tecnológicos.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional o autorización administrativa, o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación, y en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

El euro es la moneda en la que se expresan las presentes Cuentas Anuales Abreviadas.

**2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas**

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el R.D. 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el R.D. 602/2016, de 2 de diciembre así como en las demás legislación vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales Abreviadas, que están constituidas por el Balance de Situación Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto, la presente Memoria Abreviada y el Informe de gestión cuyo conjunto forma una unidad, se presentan, salvo indicación expresa, en euros. Aunque el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Informe de Gestión no resultan obligatorios para las empresas que formulan Balance y Memoria Abreviados según Real Decreto 602/2016, la Sociedad ha decidido incluirlo de manera voluntaria.

Estas Cuentas Anuales Abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta

General Ordinaria, el 31 de julio de 2020, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarios para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

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

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

Al elaborar las cuentas anuales de acuerdo con la normativa en vigor, los administradores tienen que formular juicios y establecer estimaciones en relación con el futuro en situaciones de incertidumbre, basados en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, podrían no coincidir con los correspondientes resultados reales. En algunos casos, dichas situaciones llevan asociado un riesgo que puede suponer cambios en los activos y pasivos afectados en el ejercicio o ejercicios siguientes.

Las áreas sujetas en mayor medida a incertidumbre son las siguientes:

La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, siguiendo las directrices publicada en el BOICAC nº 80/2009 Consulta 7, sobre el criterio aplicable para contabilizar el deterioro de las inversiones inmobiliarias por parte de una empresa inmobiliaria, es la del valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, o valor en uso. Se mide por lo tanto que el valor contable del inmovilizado sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización. Los flujos, plazos y tipos de descuento utilizados para la estimación del valor en uso y, por ende, del deterioro imputable en las cuentas anuales, pueden ser susceptibles de variación en el futuro por las circunstancias del mercado.

Estimación de las posibles depreciaciones de las existencias

La Sociedad dota las oportunas depreciaciones cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado, lo cual no se ha producido hasta la fecha. El valor razonable de las existencias se obtiene a partir de la estimación del valor de venta del activo registrado bajo la hipótesis de obra terminada, estimado a partir de precios de venta de promociones comparables en la zona, de los últimos precios de venta de la Sociedad, así como de valoraciones de mercado de una muestra de las parcelas realizadas por expertos independientes. Sobre dichos precios se descuenta un margen promotor junto con los costes de comercialización.

La situación del mercado no ha variado de forma sensible en relación con el ejercicio anterior, pese a ellos se ha realizado un test de deterioro consistente en la realización de tasaciones del valor de mercado de una muestra de las existencias y en función de sus resultados no se ha considerado necesario realizar deterioros adicionales de existencias en 2020.

Posibles deterioros de las cuentas a cobrar

La Sociedad analiza individualmente la cobrabilidad de cada uno de sus clientes en los casos en que puedan producirse situaciones de retraso, litigios o cualquier controversia derivada de los trabajos ejecutados y vendidos, procediendo a recoger en la cuenta de pérdidas y ganancias los deterioros estimados.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, en próximos ejercicios; lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

#### Situación provocada por la pandemia de la COVID-19

Se añade la siguiente información relevante en relación con el cálculo de las estimaciones, ante la mayor incertidumbre que esta situación provocada por la pandemia de la COVID-19 conlleva.

Las variables e hipótesis empleadas en la determinación del importe recuperable y la justificación concreta y razonada de las mismas, es la siguiente:

- Se han deteriorado los créditos comerciales con antigüedad superior a 12 meses.
- Se ha realizado un análisis del valor en uso de los activos inmobiliarios explotados por la sociedad, no habiéndose detectado necesidad de realizar deterioro de su valor.

#### c) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria S.L. ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2020 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, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia en la empresa, a nuestro juicio más relevantes:

- Ofrecimiento de aplazamiento de pagos de rentas de alquiler en las oficinas propiedad de la sociedad a toda aquella persona física o jurídica que lo solicite. Los aplazamientos se aplican a las rentas de seis meses (abril a septiembre) y las rentas aplazadas serán satisfechas de forma prorrateada durante el ejercicio 2.021.
- Implementación de distintas medidas para garantizar la salud de los trabajadores, entre otras:
  - Fomento del teletrabajo.
  - Modificaciones de la disposición física del personal, en turnos rotatorios que permiten mantener la distancia de seguridad e instalación de mamparas.
  - Obligatorio de mascarillas fuera del puesto de trabajo.
  - Limitación en el uso de ascensores, office y salas de reuniones.
  - Ventilación de zonas comunes.
  - Disponibilidad de dosificadores de gel hidroalcohólico.

Estos hechos, unido a la manifestación por parte de su socio mayoritario (Gobierno de Cantabria) de continuar con el apoyo financiero necesario, conlleva a que los administradores de la Sociedad formulen las presentes cuentas anuales siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

#### d) Principios contables no obligatorios aplicados

Con el objeto de que las presentes Cuentas Anuales Abreviadas obtenidas muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios. Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la

nota 4 de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2019.

En este ejercicio, las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad se presentan conformes al modelo abreviado del Plan General Contable, por cumplirse los requisitos necesarios al efecto.

f) Agrupación de partidas

No hay epígrafes agrupados.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No hay elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del Balance de Situación Abreviado.

h) Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio no se producidos cambios en los criterios contables.

i) Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

La clasificación en el balance de los activos y pasivos entre corriente y no corriente se realiza en función del vencimiento de estos, considerándose no corrientes aquellos con vencimiento superior a un año.

### 3. Distribución de Resultados

Los administradores convocarán a los Socios para aprobar las presentes cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual 2020. A continuación, se muestra la propuesta de distribución del resultado obtenido, que se someterá también a la aprobación de los Socios, así como la distribución ya aprobada del resultado del ejercicio anterior:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Base de Reparto:</u></b>		
Pérdidas y Ganancias	44.579,13	-364.670,84
<b><u>Distribución:</u></b>		
A Reserva Legal	4.457,91	0,00
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	40.121,22	-364.670,84
	<u>44.579,13</u>	<u>-364.670,84</u>



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

La Sociedad no ha distribuido dividendos desde su constitución.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las Cuentas Anuales Abreviadas han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente, que se describen a continuación:

##### **4.1 Inmovilizado intangible**

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (4 años).

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Las marcas se consideran de vida útil indefinida y no se amortizan en la sociedad.

##### **4.2 Inmovilizado material**

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe de los deterioros de valor reconocidos.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, excepto los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

De forma general, las vidas útiles estimadas por la tipología de inmovilizado son las siguientes:



	<u>Años de vida útil</u>
Maquinaria	6 años y 8 meses
Otras Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso información	4
Otro Inmovilizado Material	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.3 Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y edificios de oficinas en propiedad que se mantengan para la obtención de rentas a largo plazo y no estén ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hubieran experimentado.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. La vida útil estimada es la siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Construcciones	50
Instalaciones	10

#### 4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable pueda no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o por el exceso entre el valor contable y el valor en uso en el caso de las inversiones inmobiliarias.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

#### 4.5 Activos financieros

##### a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Los clientes con vencimientos a más de 12 meses se clasifican en el Activo no corriente, informando en la Memoria de esta circunstancia.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

En el caso de que el vencimiento de estos activos sea inferior a tres meses se consideran a efectos de presentación en el balance de situación adjunto como Activos líquidos equivalentes, junto con los saldos de Tesorería.

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

##### c) Activos financieros mantenidos para negociar y otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a

corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

#### 4.6 Existencias

Las existencias, que principalmente suponen tanto parcelas situadas en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, como edificios de oficinas construidos en estos, incorporan como coste de producción, además del valor del solar sobre el que se ha desarrollado el proyecto, la totalidad de los costes directos incurridos en la urbanización de las parcelas y en el desarrollo del proyecto, así como las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos del proyecto y la dirección de obra.

Las existencias terminadas se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las existencias en curso se valoran activando los gastos devengados hasta la fecha de balance en el desarrollo de los proyectos susceptibles de ser reconocidos como "obra en curso"; en dicho epígrafe se han recogido todos los gastos directos soportados en la ejecución de estos, así como los gastos indirectos asignados al proyecto según el criterio de reparto establecido.

Si el valor neto realizable de las existencias fuera inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarían las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada. Hasta el momento no ha sido necesario reconocer deterioro alguno.

No existen limitaciones a las disponibilidades de existencias por garantías, pignoraciones o fianzas.

#### 4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Las aportaciones dinerarias realizadas por el Gobierno de Cantabria que financian globalmente la actividad de la Entidad son contabilizadas como aportaciones de los socios registrándose directamente en fondos propios, diferenciándose del tratamiento dado a aquellas destinadas al cumplimiento de una actividad concreta y determinada.



#### 4.8 Pasivos financieros

Los Débitos, préstamos y partidas a pagar incluyen débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los préstamos a tipo de interés cero recibidos se registran considerando el efecto de los intereses implícitos, de acuerdo con un criterio financiero. Dichos intereses implícitos, que se reconocerán como gastos financieros en ejercicios futuros de acuerdo con el principio de devengo, se muestran dentro del patrimonio neto en el epígrafe "Ajustes de valor - Otros", reduciendo el pasivo.

#### 4.9 Subvenciones o transferencias recibidas

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

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

El tratamiento de las subvenciones o transferencias recibidas por la sociedad difiere en función de la tipología y finalidad de estas, según se detalla a continuación:

- Subvenciones y transferencias recibidas para actividades específicas.

Constituyen ingresos, debiendo ser imputadas a resultados de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.3 de la NRV, 18ª del PGC 2007. Se consideran como tales las transferencias recibidas mediante contratos-programa, convenios u otros instrumentos jurídicos cuya finalidad sea la realización de una determinada actividad o la prestación de un determinado servicio de interés público, siempre que en dichos instrumentos jurídicos se especifiquen las distintas finalidades que pueda tener la transferencia y los importes que financian cada una de las actividades específicas.

No se imputarán a ingresos las transferencias realizadas para compensar pérdidas genéricas aún en el caso de que hayan sido instrumentadas mediante contratos-programa o documentos similares.

- Subvenciones y transferencias con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento de la empresa, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza.

No constituyen ingresos, debiendo tratarse como aportaciones del socio (ver nota 4.7).

- Subvenciones y transferencias recibidas para realizar inversiones de inmovilizado o para cancelar deudas por adquisición de este.

Se considerarán como recibidas de un tercero no socio, las transferencias recibidas para financiar específicamente inmovilizado afecto a una actividad específica de interés general o para cancelar deudas por adquisición de este. El cumplimiento de dichas condiciones puede derivar de una norma jurídica o puede considerarse que se ha producido cuando en un contrato programa, convenio u otro instrumento jurídico se haya determinado la financiación específica de inmovilizado afecto a la realización de una actividad específica o de las deudas derivadas de la adquisición de este, habiéndose cuantificado el importe que financia dicho inmovilizado o deudas.

Dichos ingresos inicialmente y siempre que puedan considerarse como no reintegrables, se registrarán como directamente imputables a patrimonio neto, reconociéndose posteriormente en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional, de acuerdo con los criterios que se detallan en el punto 1.3 de la propia norma de valoración.

En este punto, hay que matizar que, en el caso de que la empresa pública recibiese transferencias de la entidad pública dominante para la financiación de gastos específicos producidos en el desarrollo de una actividad de interés general, no podrán entenderse financiados por la misma los costes de amortización de los activos utilizados que, a su vez, hayan sido financiados con transferencias para la adquisición de inmovilizado afecto a la realización de actividades de interés general concedidas por la entidad pública dominante.

En ningún caso se contabilizarán como ingresos las transferencias genéricas que se destinen a financiar inmovilizado, aun en el caso de que una vez que entre en funcionamiento dicho inmovilizado se utilice total o parcialmente para realizar actividades o prestar servicios de interés general.

#### 4.10 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto / (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto / (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en

una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocían en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias, sin embargo la compañía ha considerado que como consecuencia del mercado y a pesar de tener expectativas de beneficios fiscales futuros la recuperabilidad de dicho crédito fiscal en el plazo establecido en la legislación mercantil (10 años) no se encuentra asegurada, por lo que no en la actualidad no se encuentra activado crédito fiscal alguno en aplicación del principio de prudencia.

#### 4.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Los eventuales pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

#### 4.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.



La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera evaluable el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### 4.13 Arrendamientos

##### a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

En la actualidad la sociedad no tiene suscritos contratos clasificados como arrendamiento financiero.

##### b) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

En el caso de arrendamientos con opción de compra, en la medida en que se tengan dudas razonables a cerca de la ejecución final de la opción de compra, el contrato se considerará de arrendamiento operativo.

#### 4.14 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

## 5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado intangible en los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>Marca y Dominio</u>	<u>Aplicaciones Informáticas</u>	<u>Total</u>
<b><u>COSTE</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	23.438,00	117.780,74	141.218,74
Entradas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo final 2019</b>	23.438,00	117.780,74	141.218,74
Entradas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo final 2020</b>	<u>23.438,00</u>	<u>117.780,74</u>	<u>141.218,74</u>
<b><u>AMORTIZACIONES</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	20.048,00	116.298,80	136.346,80
Dotación	<u>0,00</u>	<u>125,78</u>	<u>125,78</u>
<b>Saldo final 2019</b>	20.048,00	116.424,58	136.472,58
Dotación	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo final 2020</b>	<u>20.048,00</u>	<u>116.424,58</u>	<u>136.472,58</u>
<b><u>VALOR NETO CONTABLE</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	<u>3.390,00</u>	<u>1.481,94</u>	<u>4.871,94</u>
<b>Saldo final 2019</b>	<u>3.390,00</u>	<u>1.356,16</u>	<u>4.746,16</u>
<b>Saldo final 2020</b>	<u>3.390,00</u>	<u>1.356,16</u>	<u>4.746,16</u>

a) Perdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro de inmovilizados intangibles.

b) Activos afectos a garantías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen elementos del inmovilizado intangible afecto a garantías.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 existen elementos del inmovilizado intangible que se encuentren totalmente amortizados por importe de 136.472,58 euros (136.472,58 euros al cierre de 2019).

## 6. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material durante los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	<u>Maquinaria</u>	<u>Otras Instalaciones</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipos Informáticos</u>	<u>Otro Inmovilizado</u>	<u>TOTAL</u>
<b><u>COSTE</u></b>						
<b>Saldo inicial 2019</b>	2.856,29	142.224,89	98.943,58	50.590,14	14.985,24	309.600,14
Entradas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final 2019</b>	2.856,29	142.224,89	98.943,58	50.590,14	14.985,24	309.600,14
Entradas	0,00	20.176,78	0,00	2.513,03	0,00	0,00
<b>Saldo final 2020</b>	2.856,29	162.401,67	98.943,58	53.103,17	14.985,24	332.289,95
<b><u>AMORTIZACIONES</u></b>						
<b>Saldo inicial 2019</b>	2.324,48	116.403,61	75.569,33	39.202,55	14.659,43	248.159,40
Dotación	428,50	13.100,08	9.892,93	3.904,98	302,21	27.628,70
<b>Saldo final 2019</b>	2.752,98	129.503,69	85.462,26	43.107,53	14.961,64	275.788,10
Dotación	103,31	7.820,51	8.679,30	3.509,15	23,60	20.135,87
<b>Saldo final 2020</b>	2.856,29	137.324,20	94.141,56	46.616,68	14.985,24	295.923,97
<b><u>VALOR NETO CONTABLE</u></b>						
<b>Saldo inicial 2019</b>	531,81	25.821,28	23.374,25	11.387,59	325,81	61.440,74
<b>Saldo final 2019</b>	103,31	12.721,20	13.481,32	7.482,61	23,60	33.812,04
<b>Saldo final 2020</b>	0,00	25.077,47	4.802,02	6.486,49	0,00	36.365,98

a) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 existe inmovilizado material que esté totalmente amortizado y que todavía está en uso por importe de 154.497,88 euros (148.236,66 euros al cierre de 2019).

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

c) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material.

d) Gastos financieros capitalizados

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha incurrido en gastos financieros capitalizables.

## 7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en este epígrafe en los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Inversiones en terrenos	Inversiones en construcciones	Total
<b><u>COSTE</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	2.393.093,66	24.505.418,35	26.898.512,01
Traspaso (1)	158.859,69	583.578,92	742.438,61
<b>Saldo final 2019</b>	2.551.953,35	25.088.997,27	27.640.950,62
Entradas	0	0	0
<b>Saldo final 2020</b>	2.551.953,35	25.088.997,27	27.640.950,62
<b><u>DETERIORO</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	0	805.654,60	805.654,60
Reversión	0	-71.506,66	-71.506,66
<b>Saldo final 2019</b>	0	734.147,94	734.147,94
Reversión	0	-68.788,06	-68.788,06
<b>Saldo final 2020</b>	0	665.359,88	665.359,88
<b><u>AMORTIZACIONES</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	0	4.203.646,61	4.203.646,61
Dotación	0	500.113,83	500.113,83
<b>Saldo final 2019</b>	0	4.703.760,44	4.703.760,44
Dotación	0	463.229,28	463.229,28
<b>Saldo final 2020</b>	0	5.166.990,42	5.166.990,42
<b><u>VALOR NETO CONTABLE</u></b>			
<b>Saldo inicial 2019</b>	2.393.093,66	19.496.117,14	21.889.210,80
<b>Saldo final 2019</b>	2.551.953,35	19.651.088,89	22.203.042,24
<b>Saldo final 2020</b>	2.551.953,35	19.256.646,97	21.808.600,32

- (1) Corresponde al traspaso a inmovilizado desde existencias en curso del edificio construido en el PCTCAN destinado a Guardería, cuyas obras finalizaron durante el ejercicio y cuya explotación ha comenzado el 01/07/2019.

### a) Arrendamientos de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de Inversiones Inmobiliarias recoge el importe de los costes de adquisición, urbanización y edificación correspondientes a edificios y terrenos propiedad de la Sociedad, ubicadas en el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria, que se explotan en régimen de alquiler.

El importe de los alquileres devengados durante el ejercicio 2020 ha ascendido a 1.986.244,55 euros (1.893.359,67 euros en 2019), y figuran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación". Por su parte, los gastos incurridos corresponden principalmente a la dotación de la amortización y al Impuesto sobre bienes inmuebles.

c) Seguros

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

d) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2020 los elementos de Inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizados ascienden a 1.962.162,42 euros (1.950.307,27 al cierre de 2019).

e) Cargas sobre las Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad firmó un préstamo hipotecario durante el ejercicio 2007, sobre el que figuran como garantía el Edificio Sede de la Sociedad y la parcela sobre la que se asienta en el PCTCAN. El importe pendiente de pago al cierre del ejercicio 2020 asciende a 1.634.611,16 euros (1.770.826,36 euros al cierre de 2019).

En el ejercicio 2012 la Sociedad firmó otro préstamo hipotecario, sobre el que figuran como garantía las oficinas propiedad del PCTCAN situadas en el Edificio Salía. El importe pendiente de pago al cierre del ejercicio 2020 derivado de dicho préstamo asciende a 1.572.227,05 euros (1.817.249,53 euros al cierre de 2019), ver nota 17-1-a.

La Sociedad formalizó en el ejercicio 2015 un préstamo hipotecario, sobre el que figuran como garantía las oficinas propiedad de la sociedad en el Edificio 3.000 del PCTCAN, con un importe pendiente de reembolso a 31 de diciembre de 2020 de 595.696,61 euros (686.057,10 euros al cierre de 2019).

f) Deterioro de las Inversiones Inmobiliarias

A finales del ejercicio 2015 se realizó un test de deterioro sobre los activos de la entidad, comparando el valor contable con el valor en uso, estimando una pérdida por deterioro en el ejercicio 2015 por importe de 1.032.095,2 euros en el elemento correspondiente al Parking Subterráneo del PCTCAN. En el ejercicio 2020 se ha revertido a ingresos una parte del deterioro por importe de 68.788,06 euros (71.506,66 euros en el ejercicio de 2019).

La valoración del edificio adquirido por la sociedad durante el ejercicio 2018, mediante recompra a una de las empresas instaladas en el Parque Científico, se encuentra sujeto a variaciones que se deriven del resultado del recurso interpuesto ante la Audiencia Nacional, por el importe en el que se obliga a la sociedad a realizar la recompra. Se ha realizado un test de deterioro comparando el valor contable actual con el valor en uso, no estimándose la necesidad de realizar deterioros en el ejercicio, según lo establecido las directrices publicada en el BOICAC nº 80/2009 Consulta 7. El valor en uso se ha calculado en base a las rentas previstas en el contrato de alquiler suscrito para el uso del mismo por la sociedad CELESTIA S.L.U., actualizadas a un tipo de interés del 1,10% y calculando un IPC anual estimado del 1,6%.

## 8. Existencias

El saldo del epígrafe de existencias al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 se compone de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Construcciones en curso	2.424.151,00	1.423.903,03
Construcciones terminadas	19.546.053,24	19.546.053,24
	<u>21.970.204,24</u>	<u>20.969.956,27</u>

La variación de existencias del ejercicio 2020 se explica en el siguiente cuadro:

	<u>Importe</u>
Saldo inicial de existencias al 1 de enero de 2020	20.969.956,27
Variación de existencias registrada en la cuenta de resultados	<u>1.000.247,97</u>
Saldo final de existencias al 31 de diciembre de 2020	<u>21.970.204,24</u>

Se ha realizado un test de deterioro de las existencias al final del presente ejercicio, no existiendo circunstancias que hayan motivado una corrección valorativa por deterioro de las existencias durante el ejercicio 2020.

No existen limitaciones a la disponibilidad de las existencias, ni circunstancia alguna que pueda afectar a la titularidad, disponibilidad o valoración de estas.

La Sociedad tiene contratadas diversas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## 9. Análisis de instrumentos financieros

### 9.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

#### a) Activos Financieros a largo plazo

	<u>Instrumentos de patrimonio</u>		<u>Valores representativos de deuda</u>		<u>Créditos / Otros</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	13.931,36	13.931,36
Deudores comerciales (Nota 10)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363.106,12	1.594.727,33
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.377.037,48</u>	<u>1.608.658,69</u>

b) Activos Financieros a corto plazo

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / Otros	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 10)	0,00	0,00	0,00	0,00	3.436.986,63	1.591.733,70
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.437.016,63</u>	<u>1.591.783,70</u>

No se recoge en este cuadro como activo financiero a corto plazo los saldos correspondientes a "Activos por impuesto corriente" reflejados en Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar del Balance de Situación adjunto al 31 de diciembre de 2020, por importe de 387,68 euros (2019: 385,51 euros).

Se considera que los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar se corresponden con los registrados en libros dado que los vencimientos de los saldos no remunerados son a corto plazo.

c) Pasivos Financieros a largo plazo

	Deudas con entidades crédito		Otras Deudas	
	2020	2019	2020	2019
Débitos y otras partidas a pagar (Nota 17)	4.819.081,44	6.097.159,37	1.014.727,21	3.425.603,54
Deudas con empresas del grupo (Nota 23)	0	0	1.072.735,75	1.571.104,60
	<u>4.819.081,44</u>	<u>6.097.159,37</u>	<u>2.087.462,96</u>	<u>4.996.708,14</u>

No se incluye en este cuadro como pasivo financiero a largo plazo el pasivo por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2019, por importe de 208.955,64 euros (2018: 218.328,41 euros).

d) Pasivos Financieros a corto plazo

	Deudas con entidades crédito		Otras Deudas	
	2020	2019	2020	2019
Débitos y otras partidas a pagar (Nota 17)	1.012.413,10	737.842,13	6.079.910,34	5.702.930,69
Deudas con empresas del grupo (Nota 23)	0	0	576.923,08	576.923,08
Provisiones a corto plazo (Nota 17.2)	0	0	142.632,00	1.158.659,02
	<u>1.012.413,10</u>	<u>737.842,13</u>	<u>6.799.465,42</u>	<u>7.438.512,79</u>

No se recoge en este cuadro como pasivo financiero a corto plazo los saldos correspondientes a "Otras deudas con las Administraciones Públicas" reflejados en "Acreedores comerciales y otras cuentas" a pagar del Balance de Situación adjunto al 31 de diciembre de 2020, por importe de 74.434,67 euros, (2019: 18.609,89 euros).

## 9.2 Análisis por vencimientos de la deuda a largo plazo

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Posteriores</b>	<b>Total</b>
Deudas ent. crédito	859.150,93	750.923,77	755.864,04	755.864,04	1.697.278,66	4.819.081,44
Otros pasivos financieros (*)	222.662,22	284.935,44	145.459,45	163.360,72	198.309,38	1.014.727,21
Empresas del Grupo	523.286,24	549.450,51	0	0	0	1.072.736,75
	<u>1.605.099,39</u>	<u>1.585.309,72</u>	<u>901.323,49</u>	<u>919.224,76</u>	<u>1.895.588,04</u>	<u>6.906.545,40</u>

(\*) Para el cálculo se ha incluido el efecto implícito de los intereses a tipo 0%, recogido en la partida "Ajustes por cambio de valor". (Nota 16)

## 10. Préstamos y partidas a cobrar

### a) Deudores comerciales no corrientes

Esta partida recoge al 31 de diciembre de 2020 los derechos de cobro con los clientes de la Sociedad, a los que se ha concedido condiciones de pago superiores a un año, por importe de 1.363.106,12 euros (1.594.727,33 euros en 2.019), motivo por el cual se han registrado como activos de carácter financiero no corriente.

### b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Clientes	676.596,20	550.307,71
Clientes empresas del Grupo	161.434,16	314.432,74
Clientes de dudoso cobro	22.178,27	8.721,08
Deudores varios	2.576.778,00	659.044,50
Activo por Impuesto corriente	387,68	385,51
Otros créditos con la Administración Pública	0,00	59.227,67
	<u>3.437.374,31</u>	<u>1.592.119,21</u>

El valor contable de las partidas a cobrar a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

### b.1) Pérdida por deterioro.

Los movimientos de los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo inicial	8721,08	0,00
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	13.457,19	8.721,08
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	0,00	0,00
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	0,00	0,00
	<u>22.178,27</u>	<u>8.721,08</u>

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se ha incluido dentro de "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe neto de 22.178,27 euros (año 2019: 8.721,08 euros) (Nota 20.e).

El resto de las cuentas incluidas en "Préstamos y partidas a cobrar" no han sufrido deterioro.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

La Entidad no mantiene ninguna garantía como seguro.

La partida de Deudores varios recoge al 31 de diciembre de 2020 provisiones de fondos realizadas a procuradores por importe de 5.800,00 euros (5.800,00 euros en 2.019) y aportaciones presupuestarias pendientes de cobro del Gobierno de Cantabria por importe de 2.570.978,00 euros (653.244,50 euros en 2.019).

## 11. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tesorería (cuentas corrientes)	1.827.734,94	4.069.731,16
Caja	77,17	390,21
	<u>1.827.734,94</u>	<u>4.070.121,37</u>

No hay ninguna limitación ni restricción para la disponibilidad de los saldos reflejados en balance.

## 12. Capital

En la Junta General de Socios de fecha 9 de junio de 2.020 se acuerda aumentar el capital por importe de 2.699.970,00 euros hasta fijar el capital en 26.404.502,60 euros, con 89.700 nuevas participaciones por valor de 30,10 euros. Esta ampliación ha quedado inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de octubre de 2020 (ver nota 26). El capital suscrito, que asciende a 26.404.502,60 euros, se compone de 877.226 participaciones sociales, de 30,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Tras la ampliación de capital descrita, los socios que participan en el capital social al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	<u>Número de participaciones</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor Nominal</u>
Gobierno de Cantabria	877.126	99,99%	26.401.492,60 €
Sociedad para el Desarrollo Regional de Cantabria, S.A.	25	0,00%	752,50 €
Suelo Industrial de Cantabria, S.L.	50	0,01%	1.505,00 €
Universidad de Cantabria	25	0,00%	752,50 €
	<u>877.226</u>	<u>100,00%</u>	<u>26.404.502,60 €</u>

### 13. Reservas y Resultados negativos de ejercicios anteriores

#### a) Reservas

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reserva Legal	83.567,12	83.567,12
Reservas voluntarias	14.436,56	14.436,56
	<u>98.003,68</u>	<u>98.003,68</u>

#### Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

#### Reserva Voluntaria

No existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

#### b) Resultados negativos de ejercicios anteriores

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-7.522.256,58	-7.157.585,74

Ver movimientos de ambos ejercicios en el Estado abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto que se presenta de forma voluntaria.

### 14. Otras aportaciones de socios

En esta cuenta se recoge, desde la aplicación del nuevo criterio contable mencionado en las notas 4.7 y 4.9, las aportaciones dinerarias realizadas por el Gobierno de Cantabria que financian globalmente la actividad de la Sociedad.

	<u>Euros</u>
Aportaciones Gobierno Cantabria 2008	512.000,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2009	542.500,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2010	592.500,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2011	492.500,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2012	203.346,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2013	340.554,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2014	361.710,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2015	361.710,00

Aportaciones Gobierno Cantabria 2016	662.978,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2017	3.829.338,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2018	5.112.978,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2019	500.000,00
Aportaciones Gobierno Cantabria 2020	2.070.978,00
	<u>15.583.092,00</u>

### 15. Subvenciones oficiales de capital

Corresponde esta partida fundamentalmente a tres subvenciones, dos de ellas destinadas a financiar el proyecto de construcción de un edificio en el PCTCAN, concedidas la primera por IDICAN y la segunda por el Ministerio de Ciencia e Innovación; y la tercera de ellas concedida en 2010 por Genercan para financiar el sistema de Geotermia del Edificio Sede.

El detalle y los movimientos de los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	<u>Euros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	631.606,98
Reversión a Subvenciones de capital (ver nota 19.b)	19.866,91
Reversión del efecto impositivo al 25% (nota 18)	-4.966,73
Saldo al 31 de diciembre de 2019	616.706,80
Reversión a Subvenciones de capital (ver nota 19.b)	19.866,91
Reversión del efecto impositivo al 25% (nota 18)	-4.966,73
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>601.806,62</u>

### 16. Otros ajustes por cambio de valor

Este importe corresponde al efecto de los intereses implícitos de los préstamos recibidos de organismos públicos a tipo de interés cero. Los movimientos de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes:

	<u>Otros</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.012.149,57
Reversión a ingresos del ejercicio	-424.232,79
Saldo al 31 de diciembre de 2019	587.916,78
Reversión a ingresos del ejercicio	-319.814,22
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>268.102,56</u>

El ingreso financiero registrado en la cuenta de resultados se ha visto compensado con el gasto financiero también contabilizado, y por el mismo importe, por los intereses implícitos de los préstamos sin intereses.



## 17. Débitos y partidas a pagar

### 17.1 Débitos y partidas a pagar a largo plazo

#### a) Deudas con entidades de crédito a largo plazo

Corresponde a seis préstamos bancarios, a un tipo medio de interés del 0,94%, con el siguiente detalle:

- Parte a largo plazo: 4.819.081,44 euros
- Parte a corto plazo: 1.012.413,10 euros

Tres de los préstamos son hipotecarios (ver nota 7-e), teniendo un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 por importe de 3.802.534,82 euros (4.274.132,99 euros al cierre del ejercicio 2019).

#### b) Otras deudas a largo plazo

Este epígrafe comprende lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros pasivos financieros a largo plazo	753.541,52	3.271.011,27
Fianzas recibidas a largo plazo	198.309,38	175.580,03
Retenciones en garantía de certificaciones de obra	62.876,39	20.987,76
	<u>1.014.727,21</u>	<u>3.425.603,54</u>

La partida Otros pasivos financieros a largo plazo corresponde a nueve préstamos otorgados por el Ministerio de Industria y el Ministerio de Ciencia y Tecnología, sin intereses, y tienen vencimientos finales entre los ejercicios 2021 y 2025.

La parte a corto plazo de estos préstamos, que incluye las cuotas que vencen en el ejercicio 2020, asciende a 2.795.063,73 euros (2.380.564,93 euros al cierre de 2019; ver nota 17.2).

Se ha registrado el efecto de los intereses implícitos de dichos préstamos, dentro del Patrimonio neto de la Sociedad, en el epígrafe "Otros ajustes por cambio de valor (ver nota 16).

#### c) Deudas con empresas del Grupo

Corresponde a un préstamo concedido por Sodercan S.A. en el ejercicio 2008, por un importe inicial de 7.500.000,00 euros, a un tipo de interés cero, y con vencimiento a quince años (los tres primeros de carencia).

Se han registrado el efecto financiero derivado de los intereses implícitos, aplicando un tipo de interés estimado del 5%, el pasivo por este préstamo es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Parte a largo plazo	1072.736,75	1.571.104,60
Parte a corto plazo (ver nota 17.2)	576.923,08	576.923,08
	<u>1.579.656,83</u>	<u>2.148.027,68</u>

La relación completa de los Préstamos a largo plazo suscritos por la sociedad es la siguiente:

Entidad EInanciera	Año de formalización	Importe formalizado	Tipo de interés	Año de formalización	Año de vencimiento	Importe pendiente
Ministerio de Educación y Ciencia	2005	487.500,00	0,00%	2005	2020	40.625,00
Ministerio de Educación y Ciencia	2006	2.388.750,00	0,00%	2006	2021	995.312,50
Ministerio de Educación y Ciencia	2006	590.000,00	0,00%	2006	2021	147.500,01
Ministerio Industria	2006	2.400.000,00	0,00%	2006	2020	234.321,61
Ministerio Industria	2007	2.999.999,99	0,00%	2007	2021	599.999,99
Ministerio de Educación y Ciencia	2007	1.316.250,00	0,00%	2007	2021	188.750,00
Préstamo Hipotecario Caja Cantabria	2007	3.000.000,00	0,00%	2007	2032	1.634.611,16
SODERCAN	2008	7.500.000,00	0,00%	2008	2023	1.730.769,24
Ministerio de Industria	2009	1.000.000,00	0,00%	2009	2023	400.000,00
Préstamo BBVA	2010	3.000.000,00	0,84%	2010	2022	382.394,52
Ministerio Industria	2010	1.000.000,00	0,00%	2010	2024	500.000,00
Ministerio Industria	2011	500.000,00	0,00%	2011	2025	300.000,00
Préstamo B. Sabadell	2012	3.922.398,39	1,65%	2012	2027	1.572.227,05
Bankinter	2015	1.100.000,00	2,25%	2015	2027	595.696,61
Banco Popular	2014	3.000.000,00	0,75%	2014	2026	1.646.565,20

## 17.2 Débitos y partidas a pagar a corto plazo

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Provisiones a corto plazo	142.632,20	1.158.659,02
Deudas con entidades de crédito	1.012.413,10	737.842,13
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.795.063,73	2.438.564,93
Préstamos recibidos de empresas del Grupo (ver nota 17.1)	576.923,08	576.923,08
Proveedores y Acreedores varios	3.247.500,75	3.237.740,63
Proveedores empresas del Grupo	37.363,86	26.625,13
Deudas con Administraciones públicas	74.434,67	18.609,89
	<u>7.886.331,39</u>	<u>8.194.964,81</u>

La partida de "Proveedores y Acreedores varios" recoge el saldo de 3.201.904,40 euros pendientes de pago al cierre del ejercicio (3.201.904,40 euros en 2.019) por el importe estimado en la sentencia del Procedimiento ordinario promovido por Soningeo S.L., que condenó a la recompra del inmueble y del terreno que ocupaba esta. El importe definitivo queda supeditado al recurso de casación interpuesto ante el tribunal Supremo Nacional motivada por la valoración que en la sentencia se hace del mismo. (ver nota 23)

a) Provisiones a corto plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial del ejercicio	1.158.659,02	1.016.026,82
Alta provisiones	0,00	142.632,20
Baja provisiones	-1.016.026,82	0,00
	<u>142.632,20</u>	<u>1.158.659,02</u>

Detalle de saldos provisionados:

1) Provisión por acta de inspección del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Con fecha 27 de abril de 2012 se recibieron de Hacienda dos actas de inspección, tras la revisión de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre el Valor Añadido: Ejercicios 2007, 2008 y 2009
- Impuesto de Sociedades: Ejercicios 2007, 2008, 2009 y 2011

En esas dos actas de inspección (ante las cuales se ha presentado reclamación de disconformidad ante el Tribunal Económico-Administrativo), se reclama a la Sociedad los importes provisionados, en concepto de cuota e intereses de demora (ver detalles en nota 19).

Con fecha 31 de octubre de 2014 el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria acordó estimar la reclamación interpuesta por la sociedad y anular el acuerdo de liquidación dictado por la Dependencia Regional de Inspección, por el impuesto sobre sociedades, ejercicios 2007, 2008 y 2009, por importe de 429.394,16 euros.

En la misma fecha el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria ratificó el acuerdo de liquidación sobre el Impuesto del Valor Añadido. Sobre el que se interpuso reclamación de disconformidad con la misma ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

Con fecha 10 de septiembre de 2018 el Tribunal Económico-Administrativo Central desestimó las alegaciones presentadas, por lo que se ha presentado recurso ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

Con fecha 28 de agosto de 2020 se recibió comunicación de la AEAT informando del cese de la suspensión de la liquidación recurrida, por lo que se ha procedido al ingreso de la deuda más intereses de demora y lo que ha provocado la desdotación de la provisión contabilizada a tal efecto.

2) Provisión por demanda de reclamación de daños y perjuicios por parte de CISGA S.L.:

Con fecha 19 de septiembre de 2018 la sociedad Centro de Innovación de Servicios Gestionados Avanzados S.L. (CISGA S.L.) presentó una demanda judicial de indemnización de daños y perjuicios por importe de 142.632,20 euros derivados de unas obras imprevistas que tuvieron que acometer en una parcela adquirida por la sociedad en el PCTCAN.



b) Deudas con entidades de crédito

Las Deudas con entidades de crédito a corto plazo incluyen la parte a corto plazo de los cinco préstamos bancarios a largo plazo, por un importe de 1.012.413,10 euros (737.842,13 euros en 2.019)

c) Otros pasivos financieros a corto plazo

Este epígrafe comprende lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros pasivos financieros a corto plazo	2.795.063,73	2.430.564,93
Fianzas recibidas a corto plazo	0,00	8.000,00
	<u>2.795.063,73</u>	<u>2.438.564,93</u>

La partida Otros pasivos financieros a corto plazo corresponde a nueve préstamos otorgados por el Ministerio de Industria y el Ministerio de Ciencia y Tecnología, sin intereses, y tienen vencimientos finales entre los ejercicios 2021 y 2026.

d) Deudas con administraciones públicas

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Otros débitos con administraciones públicas	68.503,95	12.426,58
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	5.930,72	5.643,31
	<u>74.434,67</u>	<u>18.609,89</u>

Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señala: "Las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores en la Memoria de sus cuentas anuales".

El periodo medio de pago a proveedores y acreedores durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Período medio de pago a proveedores	22,95 días	25,67 días

## 18. Arrendamiento operativo

Con fecha 11 de diciembre de 2012, se firmó un contrato de arrendamiento con opción de compra por el cual la Sociedad Gestora del Parque Científico-Tecnológico de Cantabria, S.L. alquila el inmueble ubicado en el solar que el Parque vendió a INVERSIONES APIA, S.L. en el ejercicio 2007.

Las condiciones firmadas para dicho arrendamiento son, entre otras, las siguientes:

- Duración inicial: 4 años.
- Prórrogas. La arrendataria ostentará la facultad de prorrogar el contrato por tres períodos iguales al inicial, y en las mismas condiciones (salvo las derivadas de las subidas de la renta en función del IPC).
- Renta mensual de 69.310,00 euros, con un período de carencia hasta el 1 de abril de 2013.
- No se establece fianza.
- Opción de cesión y subarriendo tanto a la Administración de la Comunidad de Cantabria, sus Organismos Públicos, Fundaciones o empresas públicas regionales.
- Se establece opción de compra, que se podrá ejercer entre la primera y la decimosexta anualidad, de acuerdo con unos baremos acordados en el contrato de arrendamiento. El precio de la opción de compra es decreciente, desde 15.000.000,00 euros en el año 2013, hasta 6.766.375,00 euros en el año 2028.

La Sociedad manifiesta a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas que no tiene intención de ejercer la opción de compra recogida en el contrato. Por esto motivo, la operación antes descrita ha sido considerada como un arrendamiento operativo, teniendo en cuenta adicionalmente la cuantía establecida para la citada opción de compra.

En fecha 25 de abril de 2013 se suscribió con el Gobierno de Cantabria un contrato de subarriendo por la totalidad del inmueble descrito, cuya renta pactada es equivalente a la pactada en el contrato con INVERSIONES APIA S.L. Este contrato se ha renovado en el 2020.

Durante el ejercicio le han supuesto los siguientes gastos incorporados en su cuenta de resultados:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Arrendamientos operativos</b>		
a) Pagos por arrendamiento	873.234,36	866.303,88
b) Cuotas contingentes	0,00	0,00
	<u>873.234,36</u>	<u>866.303,88</u>

Los importes de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, que se desprenden del contrato, es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Detalle por vencimientos</b>		
Hasta un año	0,00	0,00
Entre uno y cinco años	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## 19. Situación fiscal

El detalle de los impuestos diferidos al cierre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pasivos por Impuestos diferidos:		
- Diferencias temporarias por subvenciones de capital (nota 15)	200.602,18	205.568,91
- Otras diferencias temporarias (libertad de amortización)	978,43	3.386,97
	<u>201.580,61</u>	<u>208.955,64</u>

Activos por Impuestos diferidos:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
- Créditos por pérdidas a compensar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Los movimientos producidos en 2020 y 2019 en las partidas anteriormente citadas son los siguientes:

	<b>Activo por Impuesto diferido</b>	<b>Pasivo por Impuesto diferido</b>
Saldo al 1 de enero de 2019	<u>0,00</u>	<u>218.328,41</u>
Reversión Libertad de amortización (efect impositivo)	0,00	-4.406,04
Reversión Subvenciones de capital (efecto impositivo)	0,00	-4.966,73
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>0,00</u>	<u>208.955,64</u>
Reversión Libertad de amortización (efect impositivo)	0,00	-2.408,30
Reversión Subvenciones de capital (efecto impositivo)	0,00	-4.966,73
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>0,00</u>	<u>201.580,61</u>

No hay deducciones en la cuota pendientes de aplicación al 31 de diciembre de 2020, ni tampoco en el ejercicio 2019.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	
Resultado neto del ejercicio			44.579,13
Impuesto sobre sociedades			-364.670,84
Resultado antes de impuestos			<u>2.408,30</u>
Diferencias permanentes	310,48		<u>4.406,04</u>
Diferencias temporarias:			42.170,83
Libertad de amortización	9.633,19		-360.264,80
Gastos no deducibles	0,00		1.020,38
Ingresos no computables		-68.788,08	9.633,19
Base imponible (Resultado fiscal)			17.624,15
			142.632,20
			-68.788,08
			-75.489,83
			<u>-16.673,58</u>
			<u>-279.500,69</u>

El Impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2020 y 2019 queda, por lo tanto, de la siguiente forma:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Impuesto corriente	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Impuesto diferido	-2.408,30	-4.406,04
	<u>-2.408,30</u>	<u>-4.406,04</u>

La liquidación del Impuesto a pagar/devolver es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto corriente	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	-193,80	-193,88
Activo por impuesto corriente	<u>-193,80</u>	<u>-193,88</u>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los ejercicios siguientes:

<u>Impuesto</u>	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto sobre Sociedades	2016 a 2019
Impuesto sobre el Valor Añadido	2017 a 2020
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2017 a 2020
Seguridad Social	2017 a 2020

No hay deducciones por inversión y empleo pendientes de aplicación.

No es aplicable el límite a la deducibilidad de los gastos financieros netos en el presente ejercicio.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales.

Con fecha 27 de abril de 2012 se recibió de Hacienda un acta de inspección, tras la revisión de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre el Valor Añadido: Ejercicios 2007, 2008 y 2009

En dicha acta de inspección, firmada en disconformidad, se reclamaban a la Sociedad los siguientes importes, en concepto de cuota e intereses de demora:

	<u>Cuota</u>	<u>Intereses de demora</u>
Impuesto sobre el Valor Añadido (2011)	992.674,92	22.474,49

El cuadro arriba reflejado muestra los importes reclamados. Adicionalmente, se han registrado como gastos excepcionales el IVA que había pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2011, por importe de 308.953,34 euros. Por lo tanto, el gasto excepcional registrado en el ejercicio 2012 derivado de esta inspección ascendió a la cuantía de 1.679.389,22 euros.

La Sociedad presentó el 24 de mayo de 2012 una Reclamación Económico-administrativa vinculada al acta de inspección anteriormente señalada, con las correspondientes alegaciones, al estar en desacuerdo con la misma (ver nota 17.2-b). Las actuaciones inspectoras se centraron en las consecuencias fiscales derivadas de las cesiones gratuitas al Ayuntamiento de Santander del puente sobre la S-20 y los viales Norte y Sur, derivados del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Santander para la construcción del PCTCAN.

Con fecha 31 de octubre de 2014 el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cantabria acordó desestimar la reclamación interpuesta por la sociedad, presentándose recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo Central.

Con fecha 10 de septiembre de 2018 el Tribunal Económico-Administrativo Central desestimó las alegaciones presentadas, por lo que se ha presentado recurso ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

## 20. Ingresos y gastos

### a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos de la sociedad por actividad para los ejercicios 2020 y 2019 son como siguen:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ventas	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a la venta de parcelas y construcciones.

### c) Otros ingresos de explotación

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por arrendamientos	1.986.244,55	1.893.359,67
Otros ingresos	325.729,33	367.591,05
	<u>2.311.973,88</u>	<u>2.260.950,72</u>

### d) Gastos de personal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sueldos y salarios	197.695,98	193.064,24
Seguridad social a cargo de la empresa	60.962,35	57.574,54
	<u>258.658,33</u>	<u>250.638,78</u>

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Técnicos y administrativos	5	5

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y administrativos	1	4	5	1	4	5
	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

e) Otros gastos de explotación

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arrendamientos y cánones (ver nota 18)	905.278,00	898.093,20
Reparaciones y Conservación	201.539,38	234.013,89
Servicios de profesionales independientes	95.303,34	106.539,10
Centro de Servicios Compartidos	30.879,23	81.121,17
Primas de seguros	14.864,54	14.149,46
Servicios bancarios y similares	478,09	546,40
Publicidad y Propaganda	1.000,00	1.025,00
Suministros	91.602,19	98.703,98
Otros Servicios	130.817,72	136.246,65
Total Servicio Exteriores	<u>1.471.762,49</u>	<u>1.570.438,85</u>
Tributos	<u>119.888,30</u>	<u>126.035,45</u>
Total Tributos	<u>119.888,30</u>	<u>126.035,45</u>
Pérdidas por deterioro de cred. comerciales	13.457,19	8.721,08
Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico	0,00	142.632,20
Total Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op comerciales	<u>13.457,19</u>	<u>151.353,28</u>
Total Gastos de Explotación	<u>1.605.107,98</u>	<u>1.847.827,58</u>

**21. Resultados financieros**

El detalle de los resultados financieros de los ejercicios 2019 y 2018 es como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Ingresos de créditos y Otros ingresos financieros	53.141,73	76.023,03
Subvenciones de intereses	319.814,22	424.232,79
	<u>372.955,95</u>	<u>500.255,82</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses implícitos de préstamos a tipo 0%	319.814,22	424.232,79
Intereses de préstamos y créditos terceros	142.779,80	193.496,17
Otros gastos financieros (*)	195.715,99	56.342,04
	<u>-658.310,01</u>	<u>-674.071,00</u>
<b>Resultado financiero</b>	<u>-285.354,06</u>	<u>-173.815,18</u>

(\*) En la partida "Otros gastos financieros" se recogen para el ejercicio 2.020 los Intereses de demora liquidados, que exceden del importe provisionado, tras el cese de la suspensión de la ejecución de la liquidación de IVA del ejercicio 2.011, recurrida ante la Sala de los Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, (ver nota 19), por importe de 146.522,86.-€.

## 22. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2020 los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna por su pertenencia al mismo (tampoco durante el ejercicio 2019).

Para el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2020 no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración, no existiendo a la expresada fecha ningún crédito concedido a los mismos (tampoco al cierre de 2019).

Ninguno de los empleados de la Sociedad en el ejercicio 2020 tiene la consideración de personal de Alta Dirección, al igual que en el ejercicio 2019.

## 23. Otra Información

### a) Retribución a los auditores

Los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas para el ejercicio 2.020 ascienden a 4.037,00 euros (4.037,00 euros en 2019), los cuales aún no han sido devengados.

### b) Avals y garantías

La Sociedad mantiene un riesgo por avales bancarios al 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.858.852,32 euros, todos ellos fueron solicitados como requisito para acceder a la financiación otorgada por los Ministerios de Industria y Ciencia y Tecnología a través de Préstamos a tipo 0% (2.449.370,58 euros al cierre del ejercicio anterior).

Adicionalmente, existen al 31 de diciembre de 2020 avales adicionales por importe 3.307.753,76 euros concedido por el ICAF a favor de la sociedad, aportados como garantía para la reclamación ante el TEAR de las Actas de Inspección de la Agencia Tributaria y los distintos aplazamientos de los préstamos con el Ministerio (3.875.475,82 euros al cierre del ejercicio anterior)

### c) Pasivos contingentes

Con fecha 21 de junio de 2016, se requiere por escrito y de forma fehaciente por parte de Soningeo, S.L, al objeto de proceder a readquirir la finca, así como el edificio levantado, por un precio de 5.203.922,05 euros, en cumplimiento de la obligación de recompra existente contenida en la cláusula sexta de la escritura de constitución del derecho de superficie que se formalizo el 12 de junio de 2009.

Frente a dicha petición se formula una oposición sobre la valoración que se otorga al coste neto de la inversión establecido por Soningeo, S.L, por considerarlo totalmente excesivo ya que se aportan dos informes de dos profesionales independientes, quienes cifran el coste neto de la inversión por un importe de 1.991.928,26 euros.

La falta de acuerdo culmina con la interposición de una demanda en el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Santander, con fecha de entrada en los Juzgados de 29 de julio de 2016.

Con fecha 20 de octubre de 2017 del Juzgado de Primera instancia nº 8 de Santander en el Procedimiento Ordinario 870/2016, condena a la recompra del inmueble y del terreno, fijando como precio de escrituración la cantidad de 5.094.660,39 euros, más los intereses legales desde el día 21 de septiembre de 2016, sin condena de costas.

Con fecha 11 de enero de 2.018 se tramita recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Cantabria, dictando esta sentencia con fecha 28 de junio estimando parcialmente el recurso y restando el importe de 332.000,00 euros del principal.

Actualmente dicho proceso se encuentra en fase de apelación, al haber formalizado en fecha 4 de septiembre de 2.018 recurso de casación ante el Tribunal Supremo por no estar de acuerdo con los importes propuestos de condena mencionados anteriormente.

A fecha de estas cuentas anuales está pendiente de resolución la fase de apelación.

Ante la llegada a término de las obligaciones a cargo de la mercantil Soningeo S.L. derivadas de las cargas hipotecarias que gravan la finca, se ha alcanzado un acuerdo para llevar a efecto de forma anticipada la compraventa con precio aplazado de la parcela y el inmueble objeto del litigio. La compraventa se ha realizado el día 24 de octubre de 2.018, fijándose un precio inicial de 1.991.928,00 euros, coincidente con la valoración que del coste neto de inversión dan los dos profesionales independientes mencionados. El precio de venta definitivo será el que sea determinado como coste neto de inversión, por la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el Recurso de Casación pendiente de resolución.

La sociedad recoge en la partida "Proveedores y acreedores varios" el saldo pendiente de pago (3.201.904,40 euros) hasta el importe estimado en la última sentencia del Procedimiento ordinario promovido por Soningeo S.L., que condenó a la recompra del inmueble y del terreno que ocupaba esta. El precio de venta definitivo será el que resulte del importe en que se fije por la Sala Primera del Tribunal Supremo el coste neto de inversión en el edificio en el Recurso de Casación pendiente de resolución (ver nota 7.f).

d) Transacciones con empresas del Grupo y vinculadas

Los saldos mantenidos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 son los siguientes (en euros):

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes empresas del grupo	161.434,16	305.466,41
Proveedores empresas del grupo	-37.363,83	-26.625,13
Préstamos de empresas del grupo (Sodercan):		
Largo plazo	1.072.736,75	1.571.104,60
Corto plazo	576.923,08	576.923,08

Las transacciones llevadas a cabo en los ejercicios 2020 y 2019 con empresas del grupo y vinculadas han sido las siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por arrendamientos	1.305.967,23	1.293.479,93
Ingresos por servicios diversos	107.347,58	130.312,87
Ingresos financieros por intereses implícitos	78.555,23	102.287,03
Gastos por convenio de colaboración	-117.035,08	-117.035,08
Gastos financieros por intereses implícitos	-78.555,23	-102.287,03

e) Participaciones y cargos de los Administradores

En cumplimiento de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en su artículo 229, con el fin de reforzar la transparencia, se detallan a continuación los cargos de los Administradores, como

personas vinculadas, en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad que la desarrollada por la Sociedad:

Administrador/ persona vinculada	Sociedad con la misma, análoga o complementaria actividad	Cargo en la Sociedad	% Participación
D. Francisco Javier López Marcano	Suelo Industrial de Cantabria, S. L	Consejero delegado	-
D. Manuel Daniel Alvear Portilla	Suelo Industrial de Cantabria, S. L	Consejero	-
D. Javier Carrión Malo	Suelo Industrial de Cantabria, S. L	Consejero	-
D. Enrique Munarriz Palazuelos	Suelo Industrial de Cantabria, S.L	Consejero	-

Los miembros del Consejo de Administración confirman que no existen situaciones de conflicto de intereses con otras sociedades, ni competencia (efectiva o potencial), que les sitúe en esta situación de conflicto.

#### 24. Medioambiente

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen contingencias abiertas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, así como tampoco existen compromisos de inversiones futuras en materia medioambiental ni responsabilidades de naturaleza medioambiental ni compensaciones pendientes de recibir al respecto.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente.

#### 25. Información sobre los derechos de emisión de gases de efectos invernadero

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, confirmamos los siguientes aspectos sobre el ejercicio 2020:

- No se han asignado a la Sociedad derechos algunos sobre emisión de gases de efectos invernadero.
- No se han producido efectos sobre el balance ni sobre la cuenta de resultados en el ejercicio 2020 sobre este tema.
- No existen contratos ni acuerdos firmados al respecto.
- La Sociedad no ha recibido ayudas ni subvenciones por este concepto.
- No existen contingencias por este tema, en los términos previstos en la Ley 1/2005.
- No hay ningún punto adicional que pueda ser de aplicación para la Sociedad en relación con los derechos de emisión de gases de efectos invernadero.

#### 26. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales formuladas por los

Administradores con esta misma fecha, o que deban destacarse por tener trascendencia significativa para la Sociedad.

## **27. Derechos de superficie**

Derechos de superficie con opción de recompra.

La Sociedad, en los contratos de constitución de derechos de superficie con opción de compra firmados hasta 31 de diciembre de 2007, asumía, para el caso en que los superficiarios ejecutaran la opción de compra dentro de los primeros 10 años, una obligación de recompra de la parcela y la edificación que existiera sobre la misma, previa valoración pericial, estas obligaciones finalizan a los diez años de la constitución del derecho de superficie.

A 31 de diciembre de 2020 han expirado las obligaciones de recompra de todas las empresas con contratos de derecho superficie. Únicamente la sociedad Soningeo S.L. solicitó el cumplimiento de esta obligación por parte de la Sociedad. Ver nota 27

Santander, 31 de marzo de 2021

Memoria: Notas 1 a 27 (Páginas 6 a 40)



**SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE  
CANTABRIA S.L.**

Informe de Gestión a 31 de diciembre de 2020



## **SOCIEDAD GESTORA DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE CANTABRIA S.L.**

### **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020**

#### **PROYECTO**

La "Sociedad Gestora del Parque Científico y Tecnológico de Cantabria S.L." fue constituida el 20 de diciembre de 2004. Su domicilio social está situado en la c\ Isabel Torres nº 1, de Santander (Cantabria) dentro del propio Parque Científico y Tecnológico de Cantabria (PCTCAN).

El PCTCAN se configura como un Parque Empresarial Urbano, en una zona de gran visibilidad y situado en una de las principales vías de entrada a la capital. Tiene conexiones con el centro de la ciudad vía transporte municipal y tiene acceso directo a las principales vías de comunicación de la Comunidad (A-8, A-67). Se encuentra muy cerca tanto del aeropuerto de Santander (6 Km.) como del Puerto Marítimo (5 Km.).

El PCTCAN ocupa una superficie total de 240.000 m<sup>2</sup>, con una superficie edificable de 115.000 m<sup>2</sup> repartida en dos zonas.

La Zona Este, con 31.223 m<sup>2</sup> de edificabilidad está dividida en 14 parcelas, con un 97% de ocupación actual, donde se encuentran instaladas 40 empresas y unos 1.100 trabajadores.

La Zona Oeste, con 84.360 m<sup>2</sup> edificables está dividida en 24 parcelas, con un 52% de ocupación actual, con 18 empresas instaladas y unos 2.000 trabajadores.

En esta zona se encuentra un Parking Subterráneo de 900 plazas, que da servicio a todo el ámbito y unas instalaciones deportivas propiedad de la "Universidad Europea del Atlántico" que se encuentran a disposición de los usuarios del PCTCAN.

#### **SITUACIÓN ACTUAL**

En la actualidad se encuentran comercializada el 60% de la superficie de suelo disponible, manteniendo aún 45.886 m<sup>2</sup> edificables en comercialización.

Además de la oferta de suelo la Sociedad Gestora del PCTCAN ofrece actualmente los siguientes servicios:

- Cafetería-Restaurante.
- Salón de actos, salas de reuniones, y zona de exposición.
- Servicio de Guardería.
- Salas de videoconferencia y aulas de formación.
- Anillo de Fibra Óptica para conexión entre sedes.
- Seguridad y video-vigilancia.
- Limpieza y jardinería de zonas comunes.

Dispone además de una Incubadora de Empresas de 1.000 m<sup>2</sup>, con 21 módulos para empresas de reciente creación con una ocupación actual del 86 %.

La sociedad tiene como principales fuentes de ingresos: la venta de parcelas, oficinas y plazas de parking, los alquileres y los servicios prestados a las empresas instaladas.



Los ingresos por ventas de parcelas de la sociedad son los más volátiles y de difícil predicción al depender de la demanda y de la situación coyuntural del mercado inmobiliario y la evolución económica en general. Estos se han visto ralentizados en los últimos años, así como la demanda recibida de las mismas. Para dinamizar esta fundamental fuente de ingresos, se ha optado por dar facilidades de pago a los potenciales demandantes de suelo, gracias a ello se han conseguido comercializar en los últimos años 1.600 m<sup>2</sup> de parcelas donde se ha instalado la "Universidad Europea del Atlántico". Pese a las dificultades de comercialización de parcelas el precio de las mismas no ha sido alterado al suponer el Parque Científico y Tecnológico de Cantabria un enclave singular que aún mantiene atractivo para las empresas del sector tecnológico.

La ralentización en el ritmo de venta de parcelas sufrida desde el año 2009 ha llevado a la sociedad a promover la construcción de edificios de oficinas para complementar su oferta comercial con la venta y alquiler de oficinas. Se han construido dos edificios de 4.000 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> respectivamente los cuales en la actualidad se encuentran comercializados al 98%.

La sociedad dispone de 300 plazas en venta en el Parking Subterráneo situado en la zona Oeste del PCTCAN, las cuales se esperan comercializar a medida que se desarrollen las parcelas de esta zona, al suponer una necesidad que las empresas que deseen instalarse tendrán para cumplir con lo establecido en la normativa de aparcamiento del ámbito. Su evolución está, por tanto ligada a la venta de parcelas en esa zona.

Los ingresos por venta de oficinas y alquiler provienen de los edificios de oficinas promovidos por la Sociedad Gestora, la ocupación de las mismas es cercano al 100%, lo que ha permitido a la sociedad tener unos ingresos recurrentes necesarios para evitar la estacionalidad y puntualidad de los ingresos por ventas que facilitan la gestión de la tesorería de la sociedad. Los ingresos por alquileres han crecido desde 943.000.-€ en 2012 a 1.986.000.-€ en 2020.

Los ingresos por servicios se refieren fundamentalmente a los cánones de explotación de los servicios de la Cafetería-Restaurante, del Parking Subterráneo y del Servicio de Guardería, al servicio de Secretaría Virtual, así como los servicios de seguridad, limpieza, jardinería, y mantenimiento prestados a las empresas instaladas. A través de acuerdos con la "Universidad Europea del Atlántico" se han desarrollado zonas de equipamiento deportivo que se complementarán la oferta de servicios del PCTCAN y que facilitará la explotación de las zonas comerciales cuyo desarrollo está previsto realizar en la Zona Oeste (guardería, restaurantes, entidades bancarias...) de las que actualmente se carece y que supondrán ingresos recurrentes en forma de cánones de explotación.

### **ACTUACIONES EN CURSO**

Se incluye una pequeña descripción de las actuaciones a desarrollar:

- EDIFICIO BISALIA

Se encuentra en ejecución la construcción de un edificio de oficinas en la parcela 17 del Parque Científico y Tecnológico para poder satisfacer la demanda en régimen de compraventa o arrendamiento de oficinas por parte de las pequeñas y medianas empresas interesadas en instalarse en el PCTCAN. La superficie comercializable asciende a 5.002,22 m<sup>2</sup>.

La inversión prevista para el año 2021 corresponde con la última fase de ejecución de la obra y costes asociados a las mismas (dirección de obra, dirección de ejecución, coordinador de seguridad y OCT), estando prevista su finalización a lo largo del 2021.

La inversión total estimada de la actuación para el año 2021 asciende a 750.000 €.

o NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS

Al objeto de seguir dando respuesta a la demanda en régimen de compraventa o arrendamiento de oficinas para pequeñas o medianas empresas interesadas en instalarse en PCTCAN se iniciará la redacción de un proyecto que cubra las necesidades detectadas.

La inversión total estimada de la actuación para el año 2021 asciende a 3.000.000 €.

o TORRE IHAM

En colaboración con el Gobierno de Cantabria se están llevando a cabo las actuaciones necesarias al objeto crear una aceleradora de empresas innovadoras regional acorde con las nuevas formas de trabajo para las startups.

El presupuesto de gastos de la actuación para el año 2021 asciende a 252.000 €

o PSIR PCTCAN/RECEPCION VIAL AYUNTAMIENTO

Una vez finalizadas las obras de ejecución del Tanque de Tormentas del PCTCAN se deberán ejecutar el resto de las reparaciones necesarias para solicitar al Ayuntamiento de Santander la recepción de los viales y servicios del PCTCAN.

La inversión total estimada de la actuación para el año 2021 asciende a 750.000 €

Se resumen a continuación las cifras de inversión previstas para el periodo 2.021-2023

Actuación	2021	2022	2023
Edificio BISALIA	2.243.423 €		
Tanque de tormentas/Recepción Vial	750.000 €		
Torre IHAM	252.000 €		
Nuevo Edificio Oficinas	1.300.000 €	2.900.000 €	2.900.000 €
<b>Total Inversión</b>	<b>4.545.423 €</b>	<b>2.900.000 €</b>	<b>2.900.000 €</b>

### SITUACION PANDEMIA COVID-19

Se detallan a continuación las principales medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia en la empresa:

- Ofrecimiento de aplazamiento de pagos de rentas de alquiler en las oficinas propiedad de la sociedad a toda aquella persona física o jurídica que lo solicite. Los aplazamientos se aplican a las rentas de seis meses (abril a septiembre) y las rentas aplazadas serán satisfechas de forma prorrateada durante el ejercicio 2.021.
- Implementación de distintas medidas para garantizar la salud de los trabajadores, entre otras:
  - Fomento del teletrabajo.
  - Modificaciones de la disposición física del personal, en turnos rotatorios que permiten mantener la distancia de seguridad e instalación de mamparas.
  - Obligatorio de mascarillas fuera del puesto de trabajo.

- Limitación en el uso de ascensores, office y salas de reuniones.
- Ventilación de zonas comunes.
- Disponibilidad de dosificadores de gel hidroalcohólico.

## PERSONAL

Evolución de la plantilla

Al cierre del ejercicio 2.020 el número de empleados de la empresa asciende a 5 personas, las mismas que al cierre del ejercicio 2.019. No se han producido en el ejercicio variaciones en el personal de la sociedad.

## PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010 es el siguiente:

	<u>2020</u>
Período medio de pago a proveedores	22,95 días
Nº de pagos efectuados	751
Nº pagos fuera del plazo	189

## OTROS ASUNTOS

La Sociedad no ha realizado operaciones con participaciones propias durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

No se han realizado operaciones con inversiones en materia de Investigación y Desarrollo en el presente ejercicio.

## SISTEMA DE GESTIÓN

La sociedad obtuvo las certificaciones correspondientes al Sistema Integrado de Gestión.

- ISO 9001:2008

Aprobación original: 21 de abril de 2010

Caducidad del Certificado: 21 de abril de 2022

Alcance: Gestión de Proyectos para la adquisición, desarrollo y explotación de Parques Científicos y Tecnológicos de Cantabria, gestionando los servicios y las ayudas disponibles para las empresas.

Vigilancia estratégica para la implantación, el desarrollo y la gestión del conocimiento de las empresas de base tecnológica.

- ISO 45001:2018

Aprobación original: 30 de marzo de 2011

Caducidad del Certificado: 30 de marzo de 2021

Alcance: Gestión de Proyectos para la adquisición, desarrollo y explotación de Parques Científicos y Tecnológicos de Cantabria, gestionando los servicios y las ayudas disponibles para las empresas.

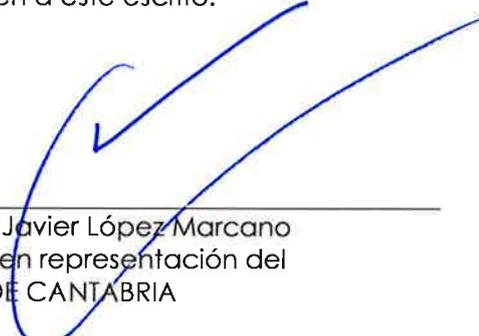
Vigilancia estratégica para la implantación, el desarrollo y la gestión del conocimiento de las empresas de base tecnológica.

Santander, a 31 de marzo de 2021  
Informe de Gestión: Páginas 42 a 46



**SOCIEDAD GESTORA DE PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L.**  
**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2020**

Los Administradores de la SOCIEDAD GESTORA DE PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE CANTABRIA, S.L., en fecha 31 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253, 254 y 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; y de los artículos 34 y 35 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

D. Francisco Javier López Marcano  
(Presidente) en representación del  
GOBIERNO DE CANTABRIA



---

D. Ángel Pazos Carro, en representación de  
la UNIVERSIDAD DE CANTABRIA



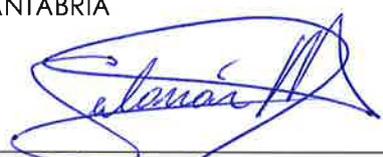
---

D. Enrique Munarriz Palazuelos en  
representación del GOBIERNO DE  
CANTABRIA



---

D. Manuel Daniel Alvear Porilla en  
representación del GOBIERNO DE  
CANTABRIA



---

D. Salomón Martín Avendaño en  
representación del AYUNTAMIENTO DE  
ASTILLERO



---

D. José-María Fuentes-Pila Estrada en  
representación del AYUNTAMIENTO DE  
SANTANDER



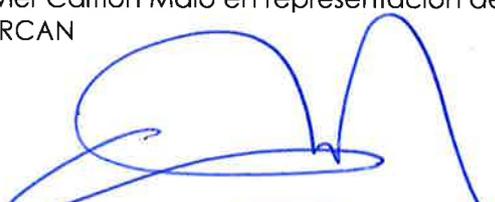
---

D. Javier Carrión Malo en representación de  
SODERCAN



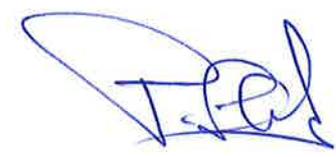
---

D. Jorge Muyo López en representación del  
GOBIERNO DE CANTABRIA



---

D. Cesar Díaz Maza en representación del  
AYUNTAMIENTO DE SANTANDER



---

D. PEDRO LABAT ESCALANTE (Secretario no  
Consejero)

