

PRESSUPOST 2014

Compte pèrdues i guanys

Balanç de situació

Estat de Fluxos d'Efectiu

Bases pressupostàries i Objectius

PRESSUPOST 2014 - COMPTE DE PÈRDUES I GUANYS

COMPTE PÈRDUES I GUANYS	CONSOLIDAT		ESTRUCTURA	PROMOCIONS	ALTRES	ZONA
			EMPRESA	HABITATGE	LOCALS I HABITATGES	INDUSTRIAL
Import net de la xifra de negoci / Vendes	1	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Variació existències prod.acabats i en curs	2	-122.863,20 €	0,00 €	-122.863,20 €	0,00 €	0,00 €
Altres ingressos explotació / Arrendaments i serveis diversos	5	653.563,77 €	0,00 €	367.425,38 €	54.372,00 €	231.766,49 €
Despeses de personal	6	-82.189,52 €	0,00 €	-82.189,52 €	0,00 €	0,00 €
Altres despeses d'explotació	7	-218.584,51 €	-33.622,12 €	-142.336,78 €	-5.603,78 €	-37.021,84 €
a) Serveis exteriors	a)	-144.849,17 €	-30.505,32 €	-95.865,46 €	-4.776,98 €	-13.701,41 €
Reparacions i conservacions	622	-42.648,13 €	0,00 €	- 37.795,13 €	-1.200,00 €	-3.653,00 €
Serveis professionals independents	623	- 22.905,56 €	-17.113,25 €	- 5.792,31 €	0,00 €	0,00 €
Transports	624	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Primes d'assegurances	625	-29.797,79 €	-10.776,39 €	-11.380,08 €	-2.822,01 €	-4.819,31 €
Serveis bancaris i similars	626	-1.532,76 €	-1.415,68 €	0,00 €	-93,04 €	-24,04 €
Subministres	628	-633,93 €	0,00 €	0,00 €	-521,87 €	-112,06 €
Altres serveis - Quotes Comunitats	629	- 47.331,00 €	- 1.200,00 €	- 40.897,94 €	-140,06 €	-5.093,00 €
b) Tributs	b)	-73.735,34 €	-3.116,80 €	-46.471,31 €	-826,80 €	-23.320,43 €
Amortitzacions immobilitzat	8	-169.416,97 €	-4.863,38 €	-110.681,59 €	-1.768,42 €	-52.103,58 €
Inmobilitzat intangible	680	-143,18 €	-143,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Inmobilitzat material	681	-2.874,32 €	-2.457,30 €	-417,02 €	0,00 €	0,00 €
Inversions immobiliàries	682	-166.399,47 €	-2.262,90 €	-110.264,57 €	-1.768,42 €	-52.103,58 €
RESULTAT D'EXPLOTACIO		210.509,57 €	- 38.485,50 €	59.354,20 €	46.999,80 €	142.641,07 €
Ingressos financers	14	18.376,69 €	18.376,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Despeses financeres	15	-245.910,42 €	0,00 €	-221.627,36 €	0,00 €	-24.283,06 €
Variació valor razonable instrum.financers	16	17.024,16 €	17.024,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTAT FINANCER	B)	-210.509,57 €	35.400,84 €	-221.627,36 €	0,00 €	-24.283,06 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	D)	0,00 €	- 3.084,56 €	-162.273,16 €	46.999,80 €	118.358,01 €

PRESSUPOST 2014 - BALANÇ DE SITUACIÓ

ACTIU		PATRIMONI NET I PASSIU	
A) ACTIU NO CORRENT	11.113.510,91 €	A) PATRIMONI NET	6.032.760,64 €
I. Immobilitzat intangible	0,00 €	A-1) Fons propis	5.930.066,04 €
3. Patents, llicències, marques i similars	0,00 €	I. Capital	4.318.504,70 €
5. Aplicacions informàtiques	0,00 €	1. Capital social escripturat	4.318.504,70 €
II. Immobilitzat material	299.553,00 €	III. Reserves	1.611.561,34 €
1. Terrenys i construccions	299.176,47 €	1. Reserva legal i estatutàries	171.437,73 €
210. Terrenys i bens naturals	195.142,71 €	112. Reserva legal	171.437,73 €
211. Construccions	127.414,18 €	2. Altres reserves	1.440.123,61 €
2811. Amortització acumulada de construccions	-23.380,42 €	113. Reserves voluntàries	1.440.123,61 €
2. Instal·lacions tècniques i altre immobilitzat material	376,53 €	VII. Resultat de l'exercici	- €
III. Inversions immobiliàries	10.754.132,83 €	A-3) Subvencions, donacions i llegats rebuts	102.694,60 €
1. Terrenys	3.246.147,58 €	B) PASSIU NO CORRENT	9.128.144,51 €
2. Construccions	7.507.985,25 €	II. Deutes a llarg termini	9.108.722,84 €
221. Inversions en construccions	8.171.422,10 €	2. Deutes amb entitats de crèdit	9.045.047,34 €
282. Amortització acumulada de les inversions immobiliàries	-663.436,85 €	170. Deutes a llarg termini amb entitats de crèdit	9.045.047,34 €
V. Inversions financeres a llarg termini	59.825,08 €	5. Altres passius financers	63.675,50 €
5. Altres actius financers	59.825,08 €	180. Fiances rebudes a llarg termini	63.675,50 €
260. Fiances constituïdes a llarg termini	59.825,08 €	IV. Passius per impost diferit	19.421,67 €

B) ACTIU CORRENT	4.507.423,32 €	C) PASSIU CORRENT	460.029,08 €
II. Existències	1.185.142,29 €	II. Provisions a curt termini	- €
3.Productes en curs	365.308,00 €	4994. Provisió per contractes onerosos	- €
330. Productes en curs	370.071,59 €	4999. Provisió per altres operacions comercials	- €
390. Deteriorament de valor dels productes en curs	-4.763,59 €		
4.Productes terminats	819.834,29 €	III. Deutes a curt termini	440.912,72 €
350. Productes terminats	1.709.549,74 €	2. Deutes amb entitats de crèdit	440.912,72 €
395. Deteriorament de valor dels productes terminats	-889.715,45 €	520. Deutes a curt termini amb entitats de crèdit	417.829,88 €
III. Deutors comercials i altres comptes a cobrar	389.604,16 €	527. Interessos a curt termini de deutes amb entitats de crèdit	23.082,84 €
1. Clients per vendes i prestacions de serveis	134.284,41 €	V. Acreedors comercials i altres comptes a pagar	19.116,36 €
430. Clients	134.284,41 €	1. Proveïdors	1.174,64 €
6. Altres crèdits amb les Administracions públiques	255.319,75 €	400. Proveïdors	1.174,64 €
4708. Hisenda Pública, deutora per subvencions concedides	180.319,75 €	3. Acreedors varis	2.500,00 €
473. Hisenda Pública, tetencions i pagaments a compte	75.000,00 €	410. Acreedors varis	2.500,00 €
IV. Inversions empreses del grup a curt termini	2.400.000,00 €	6. Altres deutes amb les Administracions Públiques	15.441,72 €
2. Crèdits a empreses	2.400.000,00 €	4750. Hisenda Pública, acreedora per IVA	0,00 €
V. Inversions financeres a curt termini	30,00 €	4751. Hisenda Pública, acreedora per retencions practicades	15.441,72 €
5. Altres actius financers	30,00 €	476. Organismes de la Seguretat Socials, acreedors	0,00 €
VII. Efectiu i altres actius líquids equivalents	532.646,87 €	477. Hisenda Pública, IVA repercutit.	0,00 €
1. Tresoreria	532.646,87 €	7. Bestretes clients	0,00 €
570. Caixa, euros	500,00 €	438. Bestretes de clients	0,00 €
572. Bancs e institucions de crèdit c/c vista, euros	532.146,87 €		
TOTAL ACTIU (A+B)	15.620.934,23 €	TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU	15.620.934,23 €

PRESSUPOST 2014 – ESTAT DE FLUXOS D'EFECTIU

A) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ	2014
1. Resultat de l'exercici abans d'impostos	- €
2. Ajustos del resultat	405.011,45 €
a) Amortització de l'immobilitzat	194.501,28 €
g) Ingressos financers	- 18.376,09 €
h) Despeses financeres	245.910,42 €
j) Variació del valor raonable en instruments financers	-17.024,16 €
3. Canvis en el capital corrent	53.049,66 €
a) Existències	122.863,46 €
b) Deutors i altres comptes a cobrar	121.105,13 €
c) Altres actius corrents	2.565,13 €
d) Acreedors i altres comptes a pagar	- 193.484,06 €
4. Altres fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (pagament / cobrament interessos)	- 227.634,33 €
5. Fluxos d'efectiu de les activitats d'explotació (1+2+3+4)	230.526,78 €
B) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE INVERSIÓ	
6. Pagaments per inversions (-)	425.590,15 €
8. Fluxos d'efectiu de les activitats d'inversió (6+7)	425.590,15 €
C) FLUXOS D'EFECTIU DE LES ACTIVITATS DE FINANÇAMENT	
9. Cobraments i pagaments per instruments de patrimoni	- €
10. Cobraments i pagaments per instruments de passiu financer	- 538.745,78 €
a) Emissió	- €
b) Devolució i amortització	- 538.745,78 €
11. Pagaments per dividendes i remuneracions d'altres instruments de patrimoni	- €
12. Fluxos d'efectiu de les activitats de finançament (9+10+11)	- 538.745,78 €
D) EFECTE DE LES VARIACIONS DELS TIPUS DE CANVI	0
E) AUGMENT / DISMINUCIÓ NETA DE L'EFECTIU O QUIVALENTS (5+8+12+D)	117.371,15 €
Efectiu o equivalents al començament de l'exercici	415.275,72 €
Efectiu o equivalents al final de l'exercici	532.646,87 €

BASES DEL PRESSUPOST - HIPÒTESIS PRESSUPOSTÀRIES

Per elaborar el present pressupost s'ha tingut en compte la situació actual de l'empresa i, tenint en compte la paràlisi del mercat de compra d'immobles en què ens trobem, s'ha fet previsió prudent de comercialització dels immobles desocupats.

En quant a les despeses, s'ha fet una previsió conservadora i austera, tenint com a base les despeses corrents de l'exercici 2013, però eliminant les despeses d'estructura associades a les oficines de Claus i a altres serveis que no considerem imprescindibles i que, per tant, s'ha previst donar de baixa.

S'han previst les amortitzacions dels béns inventariables propietat de CLAUS.

Les despeses i ingressos s'han desglossat en diferents capítols en funció de l'activitat de la que deriven. En quant a les **promocions immobiliàries** s'ha dividit en:

- PI. Gaietà Mestres .- Obra finalitzada però amb places d'aparcament encara disponibles en règim de lloguer o venda.
- Can Castellet.- Obra finalitzada però amb habitatges encara disponibles en règim de lloguer o de venda.
- Camí del Llor.- Obra finalitzada però amb habitatges i places d'aparcament encara disponibles en règim de lloguer o de venda.
- Riera 9.- Tot i que l'empresa no té previst realitzar cap inversió en aquest projecte s'han incorporat les despeses mínimes de manteniment del patrimoni.

Les despeses i ingressos relatius a la gestió de les **inversions immobiliàries** de l'empresa que s'han desglossat en:

- Locals:
 - Local de propietat de Claus, SA situat al carrer Major, 13.
 - Local comercial propietat de l'Ajuntament llogat actualment a l'empresa de perfumeria Druni.

- Habitatges:
 - Gestió del lloguer dels 11 habitatges municipals situats a la Muntanyeta que actualment es troben adjudicats en la seva totalitat.
 - Habitatges propietat de Claus, SA o cedits a l'empresa temporalment.

- Zona industrial: 9 naus industrials propietat de Claus.

Tot i que no s'ha fet cap previsió al respecte, en cas d'iniciar algun projecte durant l'exercici 2014, això no ha de suposar diferència en el resultat de l'exercici ja que les despeses realitzades s'activaran incorporant-los a les existències de l'empresa.

OBJECTIUS 2014 EN QUANT AL CAPITOL DE PROMOCIONS HABITATGE

	PL.GAIETÀ MESTRES		CAMI DEL LLOR		CAN CASTELLET		RIERA 9	
Import net de la xifra de negoci / Vendes	1	0,00 €	1	150.000,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €
Variació existències prod.acabats i en curs	2	0,00 €	2	-122.863,20 €	2	0,00 €	2	0,00 €
Altres ingressos explotació / Arrendaments i serveis diversos	5	34.268,28 €	5	230.388,40 €	5	102.768,60 €	5	0,00 €
Despeses de personal	6	0,00 €	6	- 41.094,76 €	6	- 41.094,76 €	6	0,00 €
Altres despeses d'explotació	7	-27.740,82 €	7	- 74.764,83 €	7	- 36.424,40 €	7	- 3.406,72 €
a) Serveis exteriors	a)	-23.979,37 €	a)	- 44.393,58 €	a)	- 26.889,24 €	a)	- 603,27 €
b) Tributs	b)	-3.761,45 €	b)	-30.371,25 €	b)	- 9.535,16 €	b)	-2.803,45 €
Amortitzacions inmobilitzat	8	-10.462,14 €	8	-68.020,13 €	8	- 32.199,32 €	8	0,00 €
RESULTAT D'EXPLOTACIO	A)	- 3.934,68€	A)	73.645,48 €	A)	- 6.949,88 €	A)	- 3.406,72 €
Despeses financeres	15	-49.865,60 €	15	-83.771,24 €	15	-87.990,52 €	15	0,00 €
RESULTAT FINANCER	B)	-49.865,60 €	B)	-83.771,24 €	B)	-87.990,52 €	B)	0,00 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	D)	- 53.800,28 €	D)	- 10.125,76 €	D)	- 94.940,40 €	D)	- 3.406,72 €

PROJECTE GAIETÀ MESTRES (CAL QUIRZET)
CARACTERÍSTIQUES DE LA PROMOCIÓ

18 habitatges de preu concertat amb les seves places d'aparcament vinculades i 5 amb trasters.

3 locals comercials

65 places d'aparcament no vinculades (57 de cotxe i 8 de moto)

Situació actual:

En quant als habitatges, s'han formalitzat 16 escriptures de compravenda i un contracte de lloguer. Resta per adjudicar un dels habitatges de la promoció rerservat per a lloguer social per acord de Consell d'Administració de data 16 de maig de 2013.

En quant a les places s'han anat llogant algunes al llarg dels exercicis 2012 i 2013. A finals de 2013 es troben llogades tres places de les 57.

En quant al local comercial, el contracte de lloguer a favor de Moltacte, signat l'any 2010, es va deixar sense efecte a l'exercici 2013.

OBJECTIUS 2014

Previsió d'ingressos:

En quant a l'únic habitatge desocupat, en compliment de l'acord del Consell d'Administració de data 16 de maig de 2013, s'ha previst el seu lloguer durant tot el 2014. En quant a l'altre s'ha contemplat la continuïtat del contracte de lloguer actual.

En quant a les places d'aparcament s'ha contemplat el manteniment dels contractes de lloguer actuals, així com el lloguer de 6 places més.

En quant al local comercial, s'ha previst el seu lloguer a un preu més competitiu.

Previsió de despeses

En quant a les despeses contemplades són les de manteniment, conservació i explotació de les entitats que són propietat de Claus, així com les despeses financeres derivades dels préstecs constituïts per a portar a terme la promoció i que graven els habitatges, les places d'aparcament i els locals comercials.

PROJECTE CAN CASTELLET

CARACTERÍSTIQUES DE LA PROMOCIÓ

16 habitatges de renda lliure

2 locals comercials

Situació actual:

Durant l'exercici 2010 es van transmetre 3 habitatges així com els locals comercials en compliment de la permuta acordada amb l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat. Durant l'exercici

2012, tenint en compte la situació econòmica i responent a les sol·licituds rebudes al respecte, es va optar per oferir els habitatges també en règim de lloguer. Al 2013 es va formalitzar un nou contracte de compravenda i actualment, dels 12 habitatges disponibles es troben llogats un total de 7.

OBJECTIUS 2014

Previsió d'ingressos:

L'objectiu 2014 és mantenir els contractes de lloguer dels 7 habitatges actuals i llogar els 5 restants un cop reduït el preu per adaptar-se a les circumstàncies actuals del mercat.

Previsió de despeses

En quant a les despeses contemplades són les de manteniment, conservació i explotació de les entitats que són propietat de Claus, així com les despeses financeres derivades dels préstecs constituïts per a portar a terme la promoció i que graven els habitatges. També s'ha imputat a aquest projecte el 50% de les despeses de personal, dedicat en aquesta promoció al control tècnic de l'estat de conservació dels immobles i de les actuacions de manteniment així com al control i gestió econòmica dels mateixos.

PROJECTE CAMÍ DEL LLOR

CARACTERÍSTIQUES DE LA PROMOCIÓ

57 habitatges de preu concertat amb plaça d'aparcament i traster.

11 habitatges de renda lliure amb plaça d'aparcament i traster.

1 local comercial

16 places d'aparcament no vinculades (6 de cotxe i 10 de moto)

Situació actual:

Obra finalitzada a mitjans de 2011 i parcialment comercialitzada. Al 2012 es van formalitzar 26 contractes de compravenda i 5 de lloguer i també es va vendre una plaça d'aparcament. Durant

el 2013 s'han formalitzat 8 escriptures més de compravenda i 9 més de lloguer i han desistit 3 persones dels seus contractes de lloguer.

El local comercial es troba llogat actualment, amb un contracte de lloguer amb opció de compra.

OBJECTIUS 2014

Previsió d'ingressos:

L'objectiu pel 2014 es mantenir els 11 contractes de lloguer actual. També, en compliment de l'acord del Consell d'administració de data 16 de maig de 2013, dos dels de protecció oficial es destinaran a lloguer social per tal que siguin destinats a resoldre situacions d'urgència de famílies desnonades i afectades per l'exclusió residencial.

Donada la situació actual s'ha contemplat que la resta dels habitatges de protecció oficial que es troben desocupats es destinaran a lloguer social amb unes condicions més avantatjoses pel llogater. La inclusió dels habitatges en la borsa de lloguer social local comporta el compromís municipal d'assumir, en el cas que no quedi cobert amb els ingressos de lloguer, les despeses directes en quant aquests habitatges.

En quant a l'únic habitatge que resta per adjudicar de renda lliure està prevista la seva venda durant l'exercici 2014. No s'ha previst en canvi cap ingrés respecte a les places d'aparcament desocupades actualment.

S'han contemplat els ingressos corresponents al contracte de lloguer amb opció de compra del local.

Previsió de despeses

En quant a les despeses contemplades són les de manteniment, conservació i explotació dels immobles propietat de Claus, així com les despeses financeres derivades dels préstecs constituïts per a portar a terme la promoció i que graven els habitatges. També s'ha imputat a aquest projecte el 50% de les despeses de personal, dedicat en aquesta promoció al control tècnic de l'estat de conservació dels immobles mateixos i de les actuacions de manteniment així com al control i gestió econòmica dels mateixos.

RIERA 9

Respecte a aquest solar, s'han previst bàsicament les despeses referents a impostos i al manteniment del solar, ja que no està previst iniciar la construcció durant aquest exercici.

OBJECTIUS 2014 EN QUANT AL CAPITOL D'IMMOBILITZAT EMPRESA

	LLOGUER LOCALS		LLOGUER HABITATGES		LLOGUER NAUS	
	Major 13 / Local municipal		Muntanyeta / Hab. Claus / Hab. Cedits		Prologis	
Altres ingressos explotació / Arrendaments i serveis diversos	5	30.720,00 €	5	23.652,00 €	5	231.766,49 €
Altres despeses d'explotació	7	- 2.077,30 €	7	- 3.526,48 €	7	-37.021,84 €
a) Serveis exteriors	a)	-1.786,40 €	a)	- 2.990,58 €	a)	-13.701,41 €
b) Tributs	b)	-290,90 €	b)	-535,90 €	b)	-23.320,43 €
Amortitzacions immobilitzat	8	-1.020,68 €	8	-747,74 €	8	-52.103,58 €
RESULTAT D'EXPLOTACIO	A)	27.622,02 €	A)	19.377,78 €	A)	142.641,07 €
Despeses financeres	15	0,00 €	15	0,00 €	15	-24.283,06 €
RESULTAT FINANCER	B)	0,00 €	B)	0,00 €	B)	-24.283,06 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	D)	27.622,02 €	D)	19.377,78 €	D)	118.358,01 €

LOCAL COMERCIAL MAJOR 13

Situació actual: durant l'exercici 2013 es va deixar sense efecte temporament el contracte d'arrendament d'una part del local.

Objectius 2014: No s'ha previst obtenir cap ingrés del local ja que és complicat trobar un nou llogater donades les característiques del local.

LOCAL MUNICIPAL FRANCESC MACIÀ

Situació actual: a l'actualitat es troba llogat a una empresa dedicada al comerç de perfumeria.

Objectius 2014: A l'exercici 2014 s'ha contemplat com a ingrés la totalitat del lloguer ja que està previst formalitzar un acord amb l'Ajuntament de Sant Boi, titular del local, per tal que no s'hagi d'abonar al mateix el 95% dels ingressos nets.

HABITATGE PROPIETAT DE CLAUS

Situació actual: a l'actualitat es troba llogat sense incidències.

Objectius 2014: Es preveu continuar amb el contracte de lloguer vigent.

HABITATGES MUNTANYETA

Situació actual: a l'actualitat es troben ocupats la totalitat dels habitatges adscrits:

3 llogats per adjudicataris afectats per processos urbanístics.

5 llogats a adjudicataris seleccionats mitjançant concurs públic amb criteris socials.

1 adjudicat a una professora sense dret a cobrar renda.

1 adjudicat inicialment en precari però que va ser reconduït posteriorment a un contracte de lloguer social.

1 adjudicat en precari del que no percebem cap renda.

Objectius 2014: Es preveu continuar amb l'ocupació actual dels mateixos.

LLOGUER ZONA INDUSTRIAL

Situació actual: a l'actualitat es troben llogades 7 naus de les 9 amb les que compta la societat.

Objectius 2014: Es preveu continuar amb els contractes de lloguer vigents. Respecte a les 2 desocupades hem previst que es concerti 1 nou contracte de lloguer, un cop rebaixat el preu de comercialització així com la rebaixa en el preu de dues que pensem es poden desocuparan en breu.

En quant a la nau del carrer Vapors està previst formalitzar un acord amb l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat per tal que pugui fer ús de la mateixa.