

Quabit Construcción, S.A.

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Quabit Construcción, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Quabit Construcción, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por grado de avance con empresas del Grupo

Descripción

La Sociedad desarrolla su actividad de construcción, reparación, rehabilitación y conservación de edificaciones residenciales para las sociedades del Grupo.

El registro contable de estos ingresos incorpora un riesgo inherente en tanto constituyen la partida más relevante de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y su reconocimiento, si bien no resulta complejo, está sujeto al grado de avance de las obras en curso, para lo cual se consideran los costes incurridos con proveedores terceros al cierre del ejercicio, así como a que la determinación de que los precios aplicados a empresas del Grupo sea acorde a condiciones de mercado.

Todo esto motiva que este aspecto haya sido un área de atención significativa para nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido en pruebas de naturaleza sustantiva. En concreto, hemos realizado pruebas en detalle de verificación sobre las evidencias de los servicios prestados por los proveedores, así como pruebas de circularización a estos para evaluar la coherencia de los ingresos registrados, así como la sustancia económica de las transacciones con terceros.

Por otro lado, hemos evaluado el margen industrial aplicado, verificando que las condiciones aplicadas a dichas operaciones entre vinculadas resultan razonables respecto de las que podrían aplicarse entre partes independientes.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sustantivos de confirmación de los saldos y transacciones con las diferentes sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad.

Por último, hemos verificado que en la nota 16 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 5 y 6 siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692

Íñigo Úrculo

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21794

22 de febrero de 2023

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

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



Quabit Construcción, S.A. – Cuentas Anuales Ejercicio 2022

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**

ÍNDICE

- Balances de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021
- Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
- Formulación de Cuentas Anuales de 2022

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2022	31-12-2021 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		1.301.145,24	938.223,77
Inmovilizado intangible	5	21.486,56	11.224,92
Aplicaciones informáticas		21.486,56	11.224,92
Inmovilizado material	6	645.429,84	178.428,67
Terrenos y construcciones		562.286,64	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		83.143,20	58.845,24
Inmovilizado en curso y anticipos		-	119.583,43
Inversiones empresas del grupo y asociadas I.p.		40.180,95	93.186,96
Instrumentos de patrimonio	7-8	3.600,00	3.600,00
Créditos a empresas	8 y 18.1	36.580,95	89.586,96
Inversiones financieras a largo plazo	8	594.047,89	655.383,22
Créditos a terceros		585.225,02	646.560,35
Otros activos financieros		8.822,87	8.822,87
ACTIVO CORRIENTE		30.748.526,74	20.983.770,03
Existencias		13.500,00	13.500,00
Comerciales	9	13.500,00	13.500,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		26.305.395,56	16.420.631,83
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	5.155.368,86	4.743.668,32
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8	19.847.139,94	10.641.789,70
Deudores varios	8	-	28.513,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.302.886,76	1.006.660,81
Inversiones empresas del grupo y asociadas c.p.	8 y 18.1	291.728,88	330.884,67
Créditos a empresas		291.728,88	330.884,67
Inversiones financieras a corto plazo	8	878.351,14	1.062.267,56
Instrumentos de patrimonio		4.101,10	4.101,10
Créditos a empresas		718.891,37	999.376,25
Valores representativos de deuda		15.987,77	15.987,77
Otros activos financieros		139.370,90	42.802,44
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	3.259.551,16	3.156.485,97
Tesorería		3.259.551,16	3.156.485,97
TOTAL ACTIVO		32.049.671,98	21.921.993,80

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Balances de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31-12-2022	31-12-2021 (*)
PATRIMONIO NETO		5.964.241,42	4.917.276,71
FONDOS PROPIOS		5.964.241,42	4.917.576,71
Capital	11.1	1.497.329,02	1.497.329,02
Capital escriturado		1.497.329,02	1.497.329,02
Reservas	11.2	3.419.947,69	2.268.912,34
Legal y estatutarias		299.465,80	299.465,80
Otras reservas		3.120.481,89	1.969.446,54
Resultado del período	3	1.046.964,71	1.151.035,35
PASIVO NO CORRIENTE		319.046,95	214.109,56
Deudas a largo plazo		-	46.130,17
Otros pasivos financieros	13.1	-	1.971,96
Otras deudas con Administraciones Públicas I.p.	14	-	44.158,21
Pasivos por impuesto diferido	14	319.046,95	167.979,39
PASIVO CORRIENTE		25.766.383,61	16.790.607,53
Provisiones a corto plazo	12	845.136,26	1.183.697,21
Deudas a corto plazo	13.2	-	399.999,96
Otros pasivos financieros		-	399.999,96
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		24.921.247,35	15.206.910,36
Proveedores	13.2	21.714.621,37	12.726.058,57
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13.2 y 18.1	254.120,71	321.571,95
Acreedores varios	13.2	2.209.874,05	1.585.317,30
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13.2	310.781,02	210.127,40
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	431.850,20	363.835,14
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		32.049.671,98	21.921.993,80

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

(Expresadas en euros)

	Notas	2022	2021 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS		1.046.964,71	1.151.035,35
Importe neto de la cifra de negocios		84.513.626,39	53.921.210,74
Ventas	16.1	84.498.767,84	53.787.260,09
Prestaciones de servicios		14.858,55	133.950,65
Trabajos realizados por la empresa para su activo	6.1	161.233,95	119.583,43
Aprovisionamientos		(67.999.191,05)	(44.109.576,46)
Consumo de materias primas y otras materias	16.2	(11.951.820,86)	(6.744.164,69)
Trabajos realizados por otras empresas	16.3	(56.047.370,19)	(37.351.911,77)
Deterioro de mercancías		-	(13.500,00)
Gastos de personal		(9.121.542,80)	(5.111.705,38)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.951.961,85)	(3.894.946,55)
Cargas sociales	16.4	(2.169.580,95)	(1.216.758,83)
Otros gastos de explotación		(6.519.718,67)	(3.698.164,19)
Servicios exteriores	16.5	(6.052.350,56)	(3.569.369,97)
Tributos	16.6	(159.769,59)	(96.227,25)
Pérdidas provisiones operaciones comerciales		(307.598,52)	(32.566,97)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(43.078,40)	(18.918,01)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	5 y 6	-	(2.671,57)
Otros resultados	16.7	323.342,24	248.559,35
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.314.671,66	1.348.317,91
Ingresos financieros	16.8	64.766,32	307.418,02
De valores negociables y otros instrumentos financieros		64.766,32	307.418,02
De empresas del grupo y asociadas		-	162.953,48
De terceros		64.766,32	144.464,54
Gastos financieros	16.9	(62.404,67)	(619.587,29)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(127.431,36)
Por deudas con terceros		(62.404,67)	(492.155,93)
Deterioros de instrumentos financieros	16.9	(131.476,25)	(113.604,08)
RESULTADO FINANCIERO		(129.114,60)	(425.773,35)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.185.557,06	922.544,56
Impuesto sobre beneficios	14	(138.592,35)	228.490,79
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.046.964,71	1.151.035,35
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.046.964,71	1.151.035,35

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

	2022	2021 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1.046.964,71	1.151.035,35
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS EN PATRIMONIO NETO	-	(242.568,97)
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.046.964,71	908.466,38

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIO AÑO 2021 (*)	1.497.329,02	1.732.945,87	778.535,44	4.008.810,33
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.151.035,35	1.151.035,35
Otras variaciones del patrimonio neto	-	535.966,47	(778.535,44)	(242.568,97)
SALDO FINAL AÑO 2021 (*)	1.497.329,02	2.268.912,34	1.151.035,35	4.917.276,71
SALDO INICIO AÑO 2022	1.497.329,02	2.268.912,34	1.151.035,35	4.917.276,71
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.046.964,71	1.046.964,71
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 11.2)	-	1.151.035,35	(1.151.035,35)	-
SALDO FINAL AÑO 2022	1.497.329,02	3.419.947,69	1.046.964,71	5.964.241,42

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Estados de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.185.557,06	922.544,56
Ajustes del resultado		(166.367,59)	998.400,67
Amortización del inmovilizado	5 y 6	43.078,40	18.918,01
Correcciones valorativas de deterioro	16.9	131.476,26	127.104,08
Variación de provisiones	12	111.439,05	537.537,74
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5-6	-	2.671,57
Ingresos financieros	16.8	(64.766,32)	(307.418,02)
Gastos financieros	16.9	62.404,67	619.587,29
Cambios en el capital corriente		(170.316,16)	(4.357.916,14)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(9.884.764,15)	148.466,33
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		9.613.683,37	(3.076.306,63)
Otros pasivos corrientes	12	(349.346,38)	(1.430.075,84)
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		(62.294,39)	(312.169,27)
Pagos de intereses		(62.404,67)	(619.587,29)
Cobros por intereses		110,28	307.418,02
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		786.578,92	(2.749.140,18)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(520.341,64)	(1.260.042,76)
Empresas del grupo y asociadas	8	-	(922.776,53)
Inmovilizado intangible	5	(19.694,00)	(8.930,00)
Inmovilizado material	6	(500.647,64)	(172.268,13)
Otros activos financieros	8	-	(156.068,10)
Cobros por desinversiones		282.958,04	7.543.423,31
Empresas del grupo y asociadas	8	6.966,67	7.031.822,47
Otros activos financieros	8	275.991,37	511.600,84
FLUJOS EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(237.383,60)	6.283.380,55
FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(446.130,13)	(3.289.990,12)
Emisión		-	9.583.195,61
Otras deudas	13	-	9.583.195,61
Devolución y amortización de préstamos		(446.130,13)	(12.873.185,73)
Otras deudas	13	(446.130,13)	(12.873.185,73)
FLUJOS EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(446.130,13)	(3.289.990,12)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO		103.065,19	244.250,25
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	3.156.485,97	2.912.235,72
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	3.259.551,16	3.156.485,97

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

1.1 Actividad de la empresa

Quabit Construcción, S.A., en adelante, la Sociedad, es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 1988 por tiempo indefinido y que opera fundamentalmente en España.

Su objeto social se corresponde con las siguientes actividades: promoción, construcción, venta y explotación de edificaciones y realización de operaciones inmobiliarias. La actividad principal es la construcción de edificios y de obra civil.

La Sociedad se constituyó con la denominación social de Rayet, S.A y en 2002 cambió su denominación a la de Rayet Construcción, S.A. Posteriormente, el 30 de diciembre de 2019 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación a Quabit Construcción, S.A., habiéndose elevado a escritura pública dicho acuerdo el día 27 enero de 2020 ante el notario de Madrid don José Luis Martínez-Gil Vich. El cambio de denominación social a Quabit Construcción, S.A. se produjo como consecuencia de la adquisición por parte de la sociedad Quabit Inmobiliaria, S.A. del 82,95 % del capital social de la compañía.

El 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A. (sociedad absorbida) por parte de sus respectivos Consejos de Administración. La fecha de adquisición se estableció el 19 de mayo de 2021, a raíz de la obtención de la autorización de las autoridades de defensa de la competencia a la fusión, determinándose, por tanto, la toma de control de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. A partir de dicha fecha, la sociedad dominante al 82,95 % de Quabit Construcción, S.A. es la sociedad Neinor Homes, S.A.

El 22 de julio de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el traslado del domicilio social de Quabit Construcción, S.A. de Madrid, calle del Poeta Joan Maragall, número 1, planta 16 a Guadalajara, calle Francisco Aritio, número 76, 1ª planta. Del mismo modo, la Junta de Accionistas también acordó la modificación de la estructura del órgano de administración pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración. Dichos acuerdos fueron elevados a escritura pública el 30 de julio de 2021 ante el notario de Madrid don Miguel Mestanza Iturmendi.

El 29 de junio de 2022 la Junta General Extraordinaria de Accionistas acordó el traslado del domicilio social de Quabit Construcción, S.A. de Guadalajara, calle Francisco Aritio, número 76, 1ª planta al municipio de Alovera (Guadalajara) avenida del doctor Fleming, número 1. Dicho acuerdo fue elevado a escritura pública el 6 de julio de 2022 ante el notario de Madrid don Miguel Mestanza Iturmendi

La Sociedad forma parte del grupo de empresas que encabeza Neinor Homes, S.A., con domicilio social en la calle Ercilla, número 24, piso 2 de Bilbao (Vizcaya). Las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio 2022 han sido formuladas por el Órgano de Administración de Neinor Homes S.A. el 22 de febrero de 2023.

1.2 Situación concursal

Ante la situación de grave crisis económica en 2011, Quabit Construcción, S.A. presentó el 30 de enero de 2012 solicitud de concurso voluntario de acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de

Madrid. El 12 de marzo de 2012 el citado Juzgado Mercantil número 4 de Madrid dictó el auto judicial de declaración de concurso voluntario de acreedores.

El 18 de junio de 2013 el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid dictó sentencia de aprobación del convenio y el 16 de julio de 2013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el edicto comunicando dicha sentencia.

Durante los ejercicios 2014 a 2022 Quabit Construcción, S.A. ha procedido al pago de los créditos concursales privilegiados, ordinarios y subordinados. En 2022 la Sociedad ha presentado ante el Juzgado Mercantil número 4 de Madrid la solicitud de cumplimiento de convenio y posteriormente se solicitará al citado Juzgado la conclusión del concurso de acreedores. Se estima que el Juzgado Mercantil dicte el auto judicial de conclusión del concurso en 2023.

1.3 Impactos Guerra de Ucrania

Con fecha 24 de febrero de 2022 comenzó la invasión de Ucrania por parte del ejército ruso. Desde esa fecha, el conflicto militar entre Rusia y Ucrania continúa, mientras que a nivel internacional se han producido numerosas acciones en contra de Rusia, que tratan de aislar y debilitar su economía, entre las que se incluyen las sanciones financieras, sobre el comercio y transporte de mercancías o el cierre del espacio aéreo ruso.

En este contexto, y teniendo en cuenta las graves consecuencias humanitarias y económicas de la guerra de Ucrania, el Consejo de Administración ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información y estimaciones disponibles. Los principales efectos económicos negativos han sido el gran incremento de los precios de los materiales de construcción y de la energía, que han puesto en grave riesgo la viabilidad de algunos proyectos de construcción ya contratados. Sin embargo, se ha conseguido negociar con las propiedades revisiones de precios y los problemas de precios y suministro de las materias primas se van estabilizando.

En relación al análisis de empresa en funcionamiento (Nota 2.9), debe tenerse en cuenta que la Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2022 con un fondo de maniobra positivo por importe de 4.982.143,13 euros (4.193.162,50 euros al cierre del ejercicio 2021) y el plan de tesorería previsto para el ejercicio 2023 no contempla tensiones de liquidez, siendo los recursos netos obtenidos por la actividad prevista de la Sociedad suficientes para atender a las obligaciones contraídas en el corto plazo, debiéndose considerar asimismo, que la actividad principal de la Sociedad se centra en la construcción de promociones para Grupo Neinor Homes, tratándose del principal grupo inmobiliario a nivel nacional.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021 y sus adaptaciones sectoriales, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- (1) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (2) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho Real Decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- (3) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (4) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobadas con fecha 29 de junio de 2022.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5 y 6).

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable el Consejo de Administración de la Sociedad estima los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utiliza una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

- La valoración de la producción - cifra de negocio (Nota 16.1)

En el sector de la construcción donde opera la Sociedad hay que tener en cuenta que, en ocasiones, los ingresos y costes de las obras pueden sufrir sensibles modificaciones durante el periodo de ejecución, que en ciertas ocasiones son de difícil anticipación y cuantificación objetiva, por lo que el presupuesto de ingresos y gastos utilizado al cierre del ejercicio corresponde a la mejor estimación realizada por la dirección de la Sociedad con los datos disponibles a esa fecha.

- Las provisiones y contingencias (Nota 12)

Las provisiones y contingencias se determinan según la mejor estimación respecto a la probabilidad de acaecimiento y valoración de los importes necesarios para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, tanto al cierre a 31 de diciembre de 2022 como a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva. La guerra de Ucrania han planteado importantes desafíos a las actividades comerciales e introducido un alto grado de incertidumbre sobre la actividad económica. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales y, en concreto, en la valoración de las inversiones financieras de la Sociedad.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

A la hora de comparar la información debe tenerse en cuenta que en mayo de 2021 se produjo la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. A partir de esa fecha, Quabit Construcción, S.A. ha pasado a formar parte del grupo de empresas que encabeza Neinor Homes, S.A.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

2.8. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

2.9. Empresa en funcionamiento

La recuperación económica iniciada en España en 2017 y la entrada en el grupo de Neinor Homes, S.A. (Nota 1) ha permitido a Quabit Construcción, S.A presentar unas cifras económicas cada vez más sólidas.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un patrimonio neto por importe de 5.964.241,42 euros frente a 4.917.276,71 euros al 31 de diciembre de 2021.

El fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2022 es positivo por importe de 4.982.143,13 euros frente a 4.193.162,50 euros al 31 de diciembre de 2021.

La cifra de negocio en el ejercicio 2022 ha sido de 84.513.626,39 euros frente a 53.921.210,74 euros de 2021.

El beneficio de la Sociedad después de impuestos del ejercicio 2022 ha sido de 1.046.964,71 euros frente a 1.151.035,35 euros en 2021.

La cartera de obra contratada pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2022 es de 120.389.537,96 euros frente a 76.603.006,89 euros al 31 de diciembre de 2021.

El Consejo de Administración de la Sociedad, teniendo en cuenta los factores anteriormente indicados y la estimación de los flujos de efectivo que genera el negocio, considera adecuado la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2022, especialmente por el volumen de obra pendiente de ejecutar ya contratada y por la solidez de sus cifras financieras.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 de acuerdo con el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2022
Base de reparto	
- Beneficio del ejercicio	1.046.964,71
Aplicación	
- A Reservas Voluntarias	1.046.964,71

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

Los beneficios obtenidos por la Sociedad en 2022 se destinarán a aumentar las Reservas Voluntarias de la Sociedad por importe de 1.046.964,71 euros. El importe de las Reservas Legales (299.465,80 euros) supone el 20 % del capital social de la Sociedad.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los Estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio o a reservas de libre disposición.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Elementos de Inmovilizado	% Amortización
Construcciones	2 %
Maquinaria	10 %
Utillaje	25 %
Instalaciones	7 %
Mobiliario	10 %
Equipos para procesos de información	25 %
Elementos de transporte	10 %
Otro inmovilizado material	15%

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios y, en cualquier caso, para los fondos de comercio y los activos intangibles se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad actúa como arrendatario

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato 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 de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación y valoración

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste

amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de “factoring” en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad carece de efectos descontados.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6 Existencias

Las existencias se valoran por su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor. El precio de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor, después de deducir cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares, y todos los gastos adicionales producidos hasta que los bienes se hallan ubicados para su venta, tales como transportes, aranceles de aduanas, seguros y otros directamente atribuibles a la adquisición de las existencias. El coste de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto. También se incluye la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación, elaboración o construcción, en los que se haya incurrido al ubicarlos para su venta y se basan en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción.

Dado que las existencias de la Sociedad no necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, no se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

La Sociedad utiliza el coste medio ponderado para la asignación de valor a las existencias.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa si se espera que los productos terminados a los que se incorporarán sean vendidos por encima del coste.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8 Provisiones y contingencias

Los administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.9 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Al producirse la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. en mayo de 2021, la Sociedad pasó a formar parte del grupo fiscal encabezado por Neinor Península, S.L., al poseer Neinor Homes, S.A el 82,95 % de Quabit Construcción, S.A.

Es política del grupo consolidado encabezado por Neinor Homes, S.A. contabilizar el gasto por impuesto en las sociedades individuales, de acuerdo con la resolución del I.C.A.C. del 9 de octubre de 1997 modificada por la resolución del I.C.A.C. de 15 de marzo de 2002, reconociéndose créditos y débitos entre las sociedades que forman parte del grupo de consolidación fiscal.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro. En particular los ingresos por obra ejecutada se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización en la fecha de cierre del ejercicio. El porcentaje de realización se determina en función de los costes incurridos respecto a los costes totales estimados. Cuando el resultado de la transacción no puede ser estimado de forma fiable, sólo se reconocen ingresos por la cuantía de los gastos reconocidos que se consideran recuperables.

4.12 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

4.13 Negocios conjuntos

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Igualmente, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo se integra la parte proporcional de los importes de las partidas del negocio conjunto que corresponde a la Sociedad en función del porcentaje de participación.

Los resultados realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

4.14 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valorarán, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las Cuentas Anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las Cuentas Anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad considera que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

4.16 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

4.17 Subvenciones

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

a. Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

b. Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los Fondos Propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2022				
Coste				
Aplicaciones informáticas	47.662,71	19.694,00	-	67.356,71
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(36.437,79)	(9.432,36)	-	(45.870,15)
Valor neto contable	11.224,92	10.261,64	-	21.486,56
Ejercicio 2021				
Coste				
Aplicaciones informáticas	47.652,71	8.930,00	(8.920,00)	47.662,71
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(34.685,55)	(8.000,67)	6.248,43	(36.437,79)
Valor neto contable	12.967,16	929,33	(2.671,57)	11.224,92

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad procedió a dar de baja varias licencias de “Autocad” por importe de 8.920,00 euros para reflejar correctamente el importe del valor de adquisición de los programas informáticos.

El importe de las aplicaciones informáticas totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre 2022 asciende a 38.732,71 euros (20.342,71 euros al 31 de diciembre de 2021).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material a fecha 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2022					
Coste	591.478,82	500.647,21	-	-	1.092.126,03
Oficina de Alovera (solar)	-	44.583,57	-	-	44.583,57
Oficina de Alovera (edificio)	-	244.823,38	-	280.817,38	525.640,76
Instalaciones técnicas	5.103,44	7.345,81	-	-	12.449,25
Maquinaria	26.688,66	-	-	-	26.688,66
Medios auxiliares y Utillaje	9.615,23	899,64	-	-	10.514,87
Otras instalaciones	67.633,32	-	-	-	67.633,32
Mobiliario	99.861,48	3.516,79	-	-	103.378,27
Equipos procesos información	218.298,35	29.470,00	-	-	247.768,35
Elementos de transporte	44.694,91	-	-	-	44.694,91
Otro inmovilizado material	-	8.774,07	-	-	8.774,07
Inmovilizado en curso	119.583,43	161.233,95	-	(280.817,38)	-
Amortización acumulada	(413.050,15)	(33.646,04)	-	-	(446.696,19)
Oficina de Alovera (edificio)	-	(7.937,69)	-	-	(7.937,69)
Instalaciones técnicas	(76,41)	(785,74)	-	-	(862,15)
Maquinaria	(26.688,66)	-	-	-	(26.688,66)
Medios auxiliares y Utillaje	(9.615,23)	(132,44)	-	-	(9.747,67)
Otras instalaciones	(67.633,32)	-	-	-	(67.633,32)
Mobiliario	(99.861,48)	(276,43)	-	-	(100.137,91)
Equipos procesos información	(164.480,14)	(23.591,80)	-	-	(188.071,94)
Elementos de transporte	(44.694,91)	-	-	-	(44.694,91)
Otro inmovilizado material	-	(921,94)	-	-	(921,94)
Valor neto contable	178.428,67	467.001,17	-	-	645.429,84

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2021				
Coste	419.210,69	172.268,13	-	591.478,82
Instalaciones técnicas	-	5.103,44	-	5.103,44
Maquinaria	26.688,66	-	-	26.688,66
Medios auxiliares y Utillaje	9.615,23	-	-	9.615,23
Otras instalaciones	67.633,32	-	-	67.633,32
Mobiliario	99.861,48	-	-	99.861,48
Equipos para procesos información	170.717,09	47.581,26	-	218.298,35
Elementos de transporte	44.694,91	-	-	44.694,91
Inmovilizado en curso	-	119.583,43	-	119.583,43
Amortización acumulada	(402.132,81)	(10.917,34)	-	(413.050,15)
Instalaciones técnicas	-	(76,41)	-	(76,41)
Maquinaria	(26.688,66)	-	-	(26.688,66)
Medios auxiliares y Utillaje	(9.615,23)	-	-	(9.615,23)
Otras instalaciones	(67.633,32)	-	-	(67.633,32)
Mobiliario	(99.861,48)	-	-	(99.861,48)
Equipos para procesos información	(153.639,21)	(10.840,93)	-	(164.480,14)
Elementos de transporte	(44.694,91)	-	-	(44.694,91)
Valor neto contable	17.077,88	161.350,79	-	178.428,67

6.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2022 Quabit Construcción, S.A. ha finalizado las obras de acondicionamiento de las oficinas de su sede social, situadas en la Avenida del Doctor Fleming, número 1 del municipio de Alovera (Guadalajara). El coste total de la adquisición del local y de las obras de acondicionamiento de las oficinas ha sido de 570.224,33 euros habiendo capitalizado costes en el ejercicio 2022 por importe de 161.233,57 euros con abono al epígrafe “Trabajos realizados por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias (119.583,43 euros en el ejercicio 2021). Durante el ejercicio 2021 la Sociedad había iniciado las obras de acondicionamiento de las citadas oficinas de Alovera por importe de 119.583,43 euros.

Durante 2022, la Sociedad ha realizado otras inversiones de equipamiento de las oficinas de Alovera en instalaciones técnicas por importe de 7.345,81 euros, en mobiliario por importe de 3.516,79 euros y en otros elementos de inmovilizado por importe de 8.774,07 euros.

Debido al crecimiento de la empresa, durante 2022 Quabit Construcción, S.A. ha realizado inversiones en equipos informáticos por importe de 29.470,00 euros (33.581,26 euros en 2021). Durante 2021 la Sociedad también había adquirido una estación topográfica por importe de 14.000,00 euros y había instalado una red informática, telefónica y de telecomunicaciones en sus oficinas de Madrid por importe de 5.103,44 euros.

6.2 Arrendamientos financieros

Durante los ejercicios de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene vigente ninguna operación de arrendamiento financiero.

6.3 Arrendamientos operativos

Los gastos por arrendamientos operativos, fundamentalmente relacionados con maquinaria, pequeños útiles y herramientas han ascendido a 2.426.030,34 euros en el ejercicio 2022 (1.428.452,45 euros en 2021) (Nota 16.5).

Los pagos futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

(Euros)	Pagos futuros mínimos 2022	Pagos futuros mínimos 2021
Hasta un año	42.840,00	42.840,00
	42.840,00	42.840,00

La Sociedad tiene firmados contratos de arrendamiento por sus oficinas de Madrid (2.950,00 euros mensuales), por un garaje en Madrid (120,00 euros mensuales) y por una nave de almacén en Guadalajara (500,00 euros mensuales).

6.4 Otra información

El importe de los activos materiales totalmente amortizados en uso al 31 de diciembre 2022 asciende a 408.425,75 euros (387.358,28 euros al 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las partidas más significativas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Deterioros	Saldo final
Ejercicio 2022					
Instrumentos de patrimonio	3.600,00	-	-	-	3.600,00
Ejercicio 2021					
Instrumentos de patrimonio	150.636,65	3.600,00	(150.636,85)	-	3.600,00

La información relativa a las empresas del grupo, multigrupo y asociadas al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	%participación directa	Capital	Resultado ejercicio	Fondos propios	Resultado explotación
Ejercicio 2022						
Rayet Construcción International, S.R.L.	-	100 %	5.000,00	-	5.000,00	-
Global Izara, S.L.	3.600,00	100 %	3.600,00	1.961,53	2.503,77	1.961,53
	3.600,00		8.600,00	1.961,53	7.503,77	1.961,53
Ejercicio 2021						
Rayet Construcción International, S.R.L.	-	100 %	5.000,00	-	5.000,00	-
Global Izara, S.L.	3.600,00	100 %	3.600,00	(234,05)	542,00	(234,05)
	3.600,00		8.600,00	(234,05)	5.542,00	(234,05)

Durante el ejercicio 2021 Quabit Construcción, S.A. procedió a la venta de la totalidad de las acciones de hasta entonces su sociedad matriz Quabit Inmobiliaria, S.A. (actualmente Neinor Homes, S.A), produciéndose un resultado por importe de 27.182,79 euros (Nota 16.9).

Durante el ejercicio 2021 Quabit Construcción, S.A. procedió a la adquisición de la sociedad Global Izara, S.L. por un importe de 3.600,00 euros. Esta sociedad estaba inactiva y actualmente participa en un 0,1 % en la UTE Cañaverl y UTE Cañaverl 2, junto con Quabit Construcción, S.A. que participa al 99,9 % en ambas UTEs.

Rayet Construcción International, S.R.L es una sociedad limitada domiciliada en Bucarest, sector 5, calle Dr. Nicolae Tomesar número 25, en Rumania. La actividad de esta sociedad es el desarrollo y la promoción inmobiliaria. El capital social suscrito es de 20.000 rones, equivalente a 5.000,00 euros. Durante los ejercicios 2022 y 2021 esta sociedad no ha realizado ninguna actividad mercantil y ha continuado con los trámites de disolución iniciados en 2020.

Quabit Construcción, S.A. ha efectuado las comunicaciones correspondientes a las sociedades participadas, indicadas en la Ley de Sociedades de Capital, y no existe ningún compromiso por el que se pueda incurrir en contingencias respecto a dichas empresas.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros de Quabit Construcción, S.A. es la siguiente:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Créditos y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Activos financieros no corrientes	3.600,00	3.600,00	630.628,84	744.970,18	634.228,84	748.570,18
Inversiones empresas grupo I.p.	3.600,00	3.600,00	36.580,95	89.586,96	40.180,95	93.186,96
Inversiones financieras I.p.	-	-	594.047,89	655.383,22	594.047,89	655.383,22
Activos financieros corrientes	4.101,10	4.101,10	26.168.487,72	16.803.022,15	26.172.588,82	16.807.123,25
Inversiones empresas grupo c.p.	-	-	291.728,88	330.884,67	291.728,88	330.884,67
Deudores comerciales y otros	-	-	25.002.508,80	15.413.971,02	25.002.508,80	15.413.971,02
Inversiones financieras c.p.	4.101,10	4.101,10	874.250,04	1.058.166,46	878.351,14	1.062.267,56
	7.701,10	7.701,10	26.799.116,56	17.547.992,33	26.806.817,66	17.555.693,43

La composición de los activos financieros se desglosa en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2022	2021
Activos financieros no corrientes		
Instrumentos de patrimonio	3.600,00	3.600,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	36.580,95	89.586,96
Créditos a terceros	585.225,02	646.560,35
Otros activos financieros	8.822,87	8.822,87
	634.228,84	748.570,18
Activos financieros corrientes		
Créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 18.1)	291.728,88	330.884,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.002.508,80	15.413.971,02
Inversiones financieras a corto plazo	878.351,14	1.062.267,56
	26.172.588,82	16.807.123,25

Créditos a empresas del grupo y asociadas

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Crédito a Rayet Construcción Panamá, S.A.	36.580,95	89.586,96
	36.580,95	89.586,96
A corto plazo		
Cuenta corriente con Global Izara, S.L.U.	709,31	-
Cuenta corriente con UTE Cañaverl (QC-Global Izara)	-	(14.939,53)
Cuenta corriente con UTE Cañaverl2 (QC-Global Izara)	-	67.301,55
Cuenta corriente Neinor Homes S.A. por Grupo Fiscal (Nota 14)	286.119,62	286.119,62
Cuenta corriente Neinor Península S.L. por Grupo Fiscal (Nota 14)	4.899,95	(7.596,97)
	291.728,88	330.884,67

La cuenta corriente con Neinor Homes, S.A. por Grupo Fiscal por importe de 286.119,62 euros al 31 de diciembre de 2022 (286.119,62 euros al 31 de diciembre de 2021) se corresponde con el saldo a cobrar por parte de Quabit Construcción, S.A. con Neinor Homes, S.A., al haber realizado la liquidación del Impuesto sobre Beneficios consolidado desde el 1 de enero de 2021 hasta el 19 de mayo de 2021, que se corresponde con la fecha de la fusión por absorción de Neinor Homes, S.A. y Quabit Inmobiliaria, S.A. (Nota 1).

La cuenta corriente con Neinor Península, S.L. por Grupo Fiscal por importe de 4.899,95 euros (7.596,97) euros al 31 de diciembre de 2021) se corresponde con el saldo a cobrar por parte de Quabit Construcción, S.A. a Neinor Península, S.L. como empresa cabecera del Grupo Fiscal por la liquidación del Impuesto sobre Beneficios de 2021 y 2022. El importe de (7.596,97) al 31 de diciembre de 2021 se corresponde con la liquidación del Impuesto sobre Beneficios desde el 21 de mayo de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021 (Nota 14.1).

Inversiones financieras y créditos a terceros

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo		
Fianza JCCM Carranque (Toledo)	8.822,87	8.822,87
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	585.225,02	646.560,35
	594.047,89	655.383,22
A corto plazo		
Fondo de inversión Banco Santander	10.087,77	10.087,77
Depósito financiero Bankinter	5.900,00	5.900,00
Préstamo a Rayet Medio Ambiente, S.L.	125.991,37	256.476,25
Cuenta corriente con Ute I-15 (GR-RMA)	592.900,00	742.900,00
Inversiones financieras a corto plazo	4.101,10	4.101,10
Fianzas a corto plazo	139.370,90	42.802,44
	878.351,14	1.062.267,56

La fianza no corriente aportada por Quabit Construcción, S.A. a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha por importe de 8.822,87 euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con el depósito de la garantía definitiva por la ejecución de unos colegios.

El importe del crédito concedido por parte de Quabit Construcción S.A. a Rayet Medio Ambiente, S.L. por importe de 585.225,02 euros en 2022 (646.560,35 euros en 2021) a largo plazo y por importe de 125.991,37 euros en 2022 (256.476,25 euros en 2021) a corto plazo se corresponde con un préstamo por importe de 1.300.000,00 euros de principal firmado el 1 de marzo de 2019, a un plazo de diez años, con amortizaciones anuales y con un tipo de interés del 2 %. Este préstamo está valorado a su valor actual neto en 2022 y 2021. Este crédito tiene asociado un deterioro por importe de 272.263,12 euros de los cuales 131.476,25 euros se han registrado en el ejercicio 2022 con cargo al epígrafe "Deterioros de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias (113.604,04 euros en el ejercicio 2021) (Nota 16.9).

La cuenta corriente con la UTE I-15 agente urbanizador (Grupo Rayet SAU-Rayet Medio Ambiente SL) por importe de 592.900,00 euros en 2022 (742.900,00 euros en 2021) se corresponde con certificaciones de obra pendientes de cobro.

El fondo de inversión del Banco Santander por importe de 10.087,77 euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con un depósito a plazo en Banco Santander (antes Banco Popular) por ese importe.

El depósito de Bankinter por importe de 5.900,00 euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponde con un depósito en Bankinter que garantiza un aval por ese mismo importe concedido por el banco a Quabit Construcción, S.A.

Dentro del epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo” por importe de 4.101,10 euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluyen acciones de CaixaBank (3.500 euros) y participaciones de Caja Rural de Soria (601,10 euros). Estos activos están valorados a su precio de adquisición.

Dentro del epígrafe de “Fianzas a corto plazo” por importe de 139.370,90 euros al 31 de diciembre de 2022 (42.802,44 euros al 31 de diciembre de 2021) se incluyen fianzas por garantías de ejecución de las obras.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios corrientes	5.155.368,86	4.743.668,32
Cientes, empresas del grupo y asociadas corrientes (Nota 18.1)	19.847.139,94	10.641.789,70
Deudores varios (empresas del grupo)	-	28.513,00
	25.002.508,80	15.413.971,02

Correcciones valorativas

El saldo de las partidas “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” y “Clientes, empresas del grupo y asociadas” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	(216.389,56)	(219.063,78)
Dotaciones netas	-	-
Provisiones aplicadas	3.481,44	2.674,22
Saldo final	(212.908,12)	(216.389,56)

9. EXISTENCIAS

Las existencias comerciales tienen el siguiente detalle:

(Euros)	2022	2021
3 garajes calle Alcarria, nº 16 (Guadalajara)	13.500,00	13.500,00
	13.500,00	13.500,00

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Caja	532,91	584,94
Cuentas corrientes a la vista	3.259.018,25	3.155.901,03
	3.259.551,16	3.156.485,97

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital

a) Capital escriturado:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de Quabit Construcción, S.A. está compuesto por 74.866.451 acciones ordinarias de 0,02 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y serie y gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Neinor Homes, S.A.	82,95 %	82,95 %
Ablanquejo, S.L.	12,37 %	-
Otros accionistas	4,68 %	17,05 %
	100,00 %	100,00 %

11.2 Reservas

a) Reservas y Resultados de ejercicios anteriores:

El detalle y los movimientos de las partidas de reservas y resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución resultado	Otras variac. de patrimonio	Saldo final
Ejercicio 2022				
Reserva legal	299.465,80	-	-	299.465,80
Reservas voluntarias	1.969.446,54	1.151.035,35	-	3.120.481,89
	2.268.912,34	1.151.035,35	-	3.419.947,69

(Euros)	Saldo inicial	Distribución resultado	Otras variac. de patrimonio	Saldo final
Ejercicio 2021				
Reserva legal	299.465,80	-	-	299.465,80
Reserva para acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.	354.781,73	-	(354.781,73)	-
Reservas voluntarias	1.078.698,34	778.535,44	112.212,76	1.969.446,54
	1.732.945,87	778.535,44	(242.568,70)	2.268.912,34

El importe recogido en el epígrafe de “Reserva legal” por importe de 299.465,80 euros se dotó en ejercicios anteriores de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 % del beneficio del ejercicio se destinará a dotar la Reserva Legal hasta que alcance, al menos, el 20 % del capital social. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de dicha reserva alcanza el importe legal establecido del 20 % del capital social.

Al haber vendido en 2021 Quabit Construcción, S.A. las acciones que poseía de su sociedad matriz Quabit Inmobiliaria, S.A., se procedió en 2021 a traspasar a “Reservas voluntarias” la dotación de las “Reservas para acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.” por importe de 354.781,73 euros realizada en 2020. Esta reserva se había dotado de conformidad con el artículo 148 LSC, que establece que “cuando una sociedad hubiera adquirido acciones propias o participaciones o acciones de su sociedad dominante se establecerá en el patrimonio neto una reserva indisponible equivalente al importe de las participaciones o acciones de la sociedad dominante computado en el activo. Esta reserva deberá mantenerse en tanto las participaciones o acciones no sean enajenadas.”

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad procedió a la condonación parcial de los intereses de un crédito a su Sociedad matriz (Neinor Homes, S.A.) reconociéndose dicha condonación contra reservas voluntarias por importe de 242.568,70 euros (Nota 8).

12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1 Provisiones

Los movimientos habidos en los epígrafes de provisiones son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Dotación neta	Aplicación	Saldo final
Ejercicio 2022				
Provisión por contingencias legales	646.159,47	(196.159,47)	(450.000,00)	-
Provisión por terminación de obras	537.537,74	307.598,52	-	845.136,26
	1.183.697,21	111.439,05	(450.000,00)	845.136,26

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Traspasos (Nota 13.2)	Saldo final
Ejercicio 2021					
Provisión por contingencias legales	1.544.999,01	-	(898.839,54)	-	646.159,47
Provisión por terminación de obras	531.236,49	537.537,74	(531.236,49)	-	537.537,74
Prov. grado avance obra (Nota13.2)	1.283.172,98	-	-	(1.283.172,98)	-
	3.359.408,48	537.537,74	(1.430.076,03)	(1.283.172,98)	1.183.697,21

Provisión por contingencias legales

Al 31 de diciembre de 2022 Quabit Construcción, S.A. no tiene dotada ninguna provisión por contingencias legales. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tenía dotada una provisión por este concepto por importe de 646.159,47 euros. Esta provisión estaba referida a los procedimientos de reclamaciones judiciales fundamentalmente con distintos clientes y proveedores.

Provisión por terminación de obras

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene dotada una provisión por importe de 845.136,26 euros (537.537,74 euros al 31 de diciembre de 2021) correspondientes a la mejor estimación del Consejo de Administración referente a las posibles reclamaciones de clientes por defectos en la ejecución de obra que son habituales en este tipo de proyectos. En el ejercicio 2022 se ha dotado un importe de 307.598,52 euros con cargo al epígrafe “Pérdidas provisiones comerciales”.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de las deudas a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deuda		Derivados y Otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Deudas a largo plazo	-	-	-	1.971,96	-	1.971,96
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	1.971,96	-	1.971,96
Deudas a corto plazo	-	399.999,96	24.489.397,15	14.843.075,22	24.889.397,15	15.243.075,18
Débitos y partidas a pagar	-	399.999,96	24.489.397,15	14.843.075,22	24.889.397,15	15.243.075,18
	-	399.999,96	24.489.397,15	14.845.497,18	24.889.397,15	15.245.047,14

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	Deuda		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-	1.971,96	-	1.971,96
Acreedores comerciales	-	-	-	1.971,96	-	1.971,96
Pasivos financieros corrientes	-	399.999,96	24.489.397,15	14.843.075,22	24.489.397,15	15.243.075,18
Deudas a corto plazo	-	399.999,96	-	-	-	399.999,96
Deudas grupo c.p. (N.18)	-	-	-	-	-	-
Acreedores comerciales (menos AAPP)	-	-	24.489.397,15	14.843.075,22	24.489.397,15	14.843.075,22
	-	399.999,96	24.489.397,15	14.843.075,22	24.489.397,15	15.245.047,14

13.1 Deuda

El detalle de la deuda a 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Préstamos y créditos	-	399.999,96
	-	399.999,96

El detalle de la deuda a 31 de diciembre es el siguiente:

Euros	Importe pendiente de pago 2022	Importe pendiente de pago 2021	Vencimiento
Toro Finance, S.L.U. (Préstamo)	-	399.999,96	2022
	-	399.999,96	

Durante el ejercicio 2022 se ha pagado la deuda pendiente del préstamo de Toro Finance S.L.U. por importe de 399.999,96 euros. La totalidad de la deuda existente al cierre del ejercicio 2021 tenía como fecha de vencimiento el ejercicio 2022.

13.2. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
A largo plazo	-	1.971,96
Proveedores y acreedores (deuda concursal)	-	1.971,96
A corto plazo	24.489.397,15	14.843.075,22
Proveedores	21.714.621,37	12.726.058,57
Proveedores, empresas del grupo (Nota 18.1)	254.120,71	321.571,95
Acreedores varios	2.209.874,05	1.585.317,30
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	310.781,02	210.127,40
	24.489.397,15	14.845.047,18

Durante el ejercicio 2021 se traspasó el saldo de la provisión por grado de avance de obra del epígrafe de "Provisiones a corto plazo" al epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar". (Nota 12). Al 31 de diciembre de 2022 el importe del ajuste por grado de avance ha sido de 1.823.293,18 euros (1.179.550,91 al 31 de diciembre de 2021) que se corresponde con el ajuste de los gastos de las obras en curso para determinar un beneficio proporcional en función del porcentaje de avance y de la estimación del resultado final de cada una de las obras en curso.

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2022	2021
Otros créditos con las Administraciones Públicas corrientes	1.302.886,76	1.006.660,81
Hacienda Pública deudora por IVA	1.302.886,76	1.006.660,81
Otras deudas con las Administraciones Públicas no corrientes	(319.046,95)	(212.137,60)
Seguridad Social deuda concursal no corriente	-	(44.158,21)
Hacienda Pública Impuesto sobre beneficios diferido	(319.046,95)	(167.979,39)
Otras deudas con las Administraciones Públicas corrientes	(431.850,20)	(363.835,13)
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(209.124,86)	(141.740,90)
Hacienda Pública acreedora por embargos	(45,62)	(229,11)
Seguridad Social deuda corriente	(221.882,98)	(181.245,06)
Seguridad Social acreedora por embargos	(796,74)	-
Seguridad Social deuda concursal corriente	-	(40.620,06)
	551.989,61	439.688,08

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.

En opinión del Consejo de Administración no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de los ejercicios no prescritos, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Beneficios

En el ejercicio 2022 Quabit Construcción, S.A. está incluida dentro del grupo fiscal encabezado por la sociedad Neinor Península, S.L.U., con número 5/20.

Además de Neinor Península, S.L.U. el grupo fiscal está integrado por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L.U, Neinor Rental Opco S.L.U, Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U., Promociones Neinor 5, S.L., Renta Garantizada, S.A., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Quabit Comunidades, S.L. Parque Las Cañas, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Bonaire, S.L., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Quabit Casares GolfRP5, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Neinor Sardes Rental, S.L.U. y Global Izara, S.L.U.

El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Beneficios de 2022 es la siguiente:

(euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2022			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	1.046.964,71
Impuesto sobre Beneficios	138.592,35	-	138.592,35
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	138.592,35		1.185.557,06
Diferencias permanentes	17.824,84	-	17.824,84
Multas y sanciones	17.824,84	-	17.824,84
Diferencias temporarias	60.153,70	(285.457,46)	(225.303,76)
Imputación resultados de las UTEs (Nota 17)	60.153,70	(285.457,46)	(225.303,76)
Base Imponible individual			978.078,14
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	4.662.082,92	(5.712.966,96)	(1.050.884,04)
Base Liquidable			(72.805,90)
Cuota liquidable grupo fiscal (25 %)			18.201,48
Retenciones Impuesto sobre Beneficios			21,71

El cálculo del Impuesto sobre Beneficios diferido del ejercicio 2022 es el siguiente:

(euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Imputación temporal de los resultados de las Utes	285.457,46	(60.153,70)	225.303,76
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	5.712.966,96	(4.662.082,92)	1.050.884,04
Base Imponible del Impuesto diferido	5.998.424,42	(4.722.236,62)	1.276.187,80
Cuota del impuesto diferido (25 %)			(319.046,95)

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado un gasto por impuesto de Sociedades 162.253,12 euros por diferencias entre la estimación realizada a cierre del ejercicio 2021 y la declaración presentada, que se debe fundamentalmente, a la eliminación de márgenes de obras en empresas de grupo y al ajuste de gastos financieros en consolidación.

Como consecuencia de la fusión por absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A (Nota 1), realizada en mayo de 2021, Quabit Construcción, S.A. estuvo obligada a presentar dos declaraciones del Impuesto sobre Beneficios correspondientes al ejercicio 2021.

La primera declaración del Impuesto sobre Beneficios de 2021 estaba referida al período comprendido desde el 01 de enero de 2021 hasta el 20 de mayo de 2021 y se correspondía con la liquidación del Grupo Fiscal encabezado por Quabit Inmobiliaria, S.A. con el número 131/07 que tributaba en régimen de Consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal,

Quabit Construcción, S.A. – Cuentas Anuales Ejercicio 2022

regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y del que formaban parte la práctica totalidad de las sociedades dependientes de Quabit inmobiliaria, S.A.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Beneficios del período desde el 1 de enero de 2021 hasta el 20 de mayo de 2021 es la siguiente:

(euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2021			
Período del 01-01-2021 al 20-05-2021			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	-	-	210.008,87
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos			210.008,87
Diferencias permanentes	9.180,40	(27.182,79)	(18.002,39)
Multas y sanciones	9.180,40	-	9.180,40
Venta de acciones de Quabit Inmobiliaria, S.A.	-	(27.182,79)	(27.182,79)
Diferencias temporarias	158.691,72	-	158.691,72
Deterioro valor garajes CI Alcarria	13.500,00	-	13.500,00
Imputación resultados Utes 2020	89.980,32	-	89.980,32
Anulación resultado contable de las UTEs	55.211,40	-	55.211,40
Base Imponible			350.698,20
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	-	(1.495.176,68)	(1.495.176,68)
Base Liquidable grupo fiscal			(1.144.478,48)
Cuota liquidable grupo fiscal (25 %)			286.119,62

La segunda declaración del impuesto sobre beneficios de 2021 de Quabit Construcción, S.A. estaba referida al período comprendido desde el 21 de mayo de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021 y se correspondía con el período posterior a la absorción de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A. En este período, Quabit Construcción, S.A. ya estaba incluida dentro del grupo fiscal encabezado por la sociedad Neinor Península, S.L.U., con número 5/20, e integrado asimismo por Neinor Sur, S.A.U., Rental Homes Propco, S.L.U, Neinor Rental Opco S.L.U, Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U., Promociones Neinor 5, S.L., Renta Garantizada, S.A., Residencial Nuevo Levante, S.L., Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U., Bulwin Investment Socimi, S.A., Grupo Mediterráneo Costa Blanca S.L., Quabit Quality Homes, S.L.U., Quabit Premier, S.L., Quabit Sant Feliu, S.L., El Balcon de las Cañas, S.L., Quabit Casares, S.L., Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 1, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 2, S.L.U., Quabit Torrejón VP Fase 3, S.L.U., Quabit la Peñuela VL Fase 3, S.L.U., Quabit Remate Las Cañas, S.L.U., Quabit Quality Homes Guadalix, S.L.U., Quabit Quality Homes San Lamberto, S.L.U., Iber Activos Inmobiliarios, S.L., Quabit Sup-R6, S.L.U., Quabit Finance, S.A.U., Quabit Finance Assets, S.L.U., Quabit Gregal, S.L.U., Quabit Poniente, S.L.U., Quabit Siroco, S.L.U., Quabit Terral, S.L.U., Quabit Mistral, S.L.U., Quabit Cierzo, S.L.U., Quabit Tramontana, S.L.U., Quabit Aneto, S.L.U., Global Quabit, S.L.U., Quabit Alcarria, S.L.U., Quabit Distrito Centro, S.L.U., Quabit Corredor de Henares, S.L.U., Quabit Moncloa, S.L.U., Quabit Sureste, S.L.U., Quabit Hortaleza, S.L.U., Quabit Remate, S.L.U., Quabit Aguas Vivas, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Fase 1, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Málaga Centauro, S.L.U., Global Quabit Cañaveral Tercera Fase, S.L., Global Quabit Cañaveral Fase Cuatro, S.L.U., Global Quabit Málaga, S.L.U., Global Quabit Sur, S.L.U., Global Quabit Norte, S.L.U., Global Quabit Azuqueca, S.L.U., Quabit Casares Golf RP5, S.L.U., Quabit Almanzor,

S.L.U., Quabit Teide, S.L.U., Quabit Peñalara, S.L.U., Global Quabit Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Alovera, S.L.U., Quabit Las Lomas De Flamenco, S.L.U., Quabit Menorca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U., Quabit Freehold Properties, S.L.U., Quabit Freehold Properties Levante, S.L.U., Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U., Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U., Quabit Freehold Properties Madrid, S.L.U., Quabit Freehold Properties Valencia, S.L.U., Quabit Freehold Properties Este, S.L.U., Quabit Palmaces S.L.U., Quabit El Vado, S.L.U., Panglao Investments, S.L.U., Quabit Veleta, S.L.U., Quabit Puerta de Vistahermosa, S.L.U., B2R Proptech, S.L.U. y Style Living Gestión, S.L.U. El Grupo Fiscal tributa en régimen de consolidación fiscal de acuerdo con lo establecido en el Régimen especial de Consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Beneficios del período desde el 21 de mayo de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

(euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Ejercicio 2021			
Período del 21-05-2021 al 31-12-2021			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos		-	712.535,69
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos			712.535,69
Diferencias permanentes	1.273,74	-	1.273,74
Multas y sanciones	1.273,74	-	1.273,74
Diferencias temporarias	140.786,87	(115.365,10)	25.421,77
Deterioro valor crédito empresas vinculadas	140.786,87	-	140.786,87
Imputación resultados Utes 2020	-	(115.365,10)	(115.365,10)
Base Imponible			739.231,20
Ajuste gastos financieros consolidación	-	(36.925,98)	(36.925,98)
Eliminación márgenes obras empresas del grupo	-	(617.917,54)	(617.917,54)
Base Liquidable grupo fiscal			30.387,68
Cuota liquidable grupo fiscal (25 %)			(7.596,92)
Impuesto diferido (25 % 671.917,54)			(167.979,39)

Al 31 de diciembre el detalle de las bases imponibles pendientes de aplicar de Quabit Construcción, S.A. es el siguiente:

Euros		
Ejercicio de generación	2022	2021
2016	10.935.806,55	10.935.806,55
2017	1.081.837,16	1.081.837,16
2020	1.404.520,37	1.404.520,37
	13.422.164,08	13.422.164,08

El cálculo de la cuota a pagar y la aplicación de bases imponibles en 2022 es provisional, pendiente de la liquidación del impuesto fiscal en julio de 2023. Del mismo modo el cálculo de la cuota a pagar y la aplicación de bases imponibles en 2021 era provisional y ha sido ajustado con la liquidación definitiva del impuesto de 2021 realizado en julio de 2022.

15. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Quabit Construcción, S.A. mantiene saldos contingentes correspondientes a avales y seguros de caución concedidos por entidades bancarias y compañías de seguros.

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los avales bancarios vigentes y pendientes de cancelar es de 856.940,81 euros (1.167.590,34 euros al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los seguros de caución vigentes y pendientes de cancelar es de 547.232,73 euros (371.232,73 euros al 31 de diciembre de 2021).

Estos avales y seguros de caución son fundamentalmente garantías provisionales o definitivas entregados a organismos públicos para la licitación o ejecución de obras de construcción.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Ventas

La distribución del importe de las Ventas de la Sociedad correspondiente a las operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Obra residencial	76.076.505,40	48.674.894,28
Obra no residencial	-	165.014,76
Obra civil	8.419.262,44	4.947.351,05
Obra de rehabilitación	3.000,00	-
Importe total de las Ventas	84.498.767,84	53.787.260,09

16.2 Consumos de materias primas y otras materias consumibles

El detalle de consumos de materias primas y otras materias consumibles es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Compras de materias primas y otras materias consumibles	(11.947.965,93)	(6.736.380,23)
Compras de otros materiales aprovisionamientos	(3.854,93)	(7.784,46)
	(11.951.820,86)	(6.744.164,69)

16.3 Trabajos realizados por otras empresas (Contratistas)

El detalle de los trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones) es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Trabajos realizados por otras empresas (subcontrataciones)	(56.047.370,19)	(37.351.911,77)
	(56.047.370,19)	(37.351.911,77)

La totalidad de las operaciones de la Sociedad se realizan en España.

16.4 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Seguridad social a cargo de la empresa	(1.944.048,17)	(1.084.270,52)
Otros gastos sociales	(225.532,78)	(132.488,31)
	(2.169.580,95)	(1.216.758,83)

16.5 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Arrendamientos	(2.426.030,34)	(1.428.452,45)
Reparaciones y conservación	(200.448,60)	(79.596,58)
Servicios profesionales independientes	(407.888,12)	(284.621,11)
Transportes	(1.500,00)	-
Primas de seguros	(83.095,73)	(98.230,31)
Servicios bancarios	(28.466,41)	(114.838,76)
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	(15.859,34)	(6.073,61)
Suministros	(859.670,19)	(395.124,69)
Otros servicios	(2.029.391,83)	(1.162.432,46)
	(6.052.350,56)	(3.569.369,97)

16.6 Tributos

El detalle de los tributos es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Impuesto sobre actividades económicas	(34.500,88)	(24.722,56)
Tasas municipales	(121.958,16)	(67.259,01)
Otros tributos	(3.310,55)	(4.245,68)
	(159.769,59)	(96.227,25)

16.7 Otros Resultados excepcionales

El detalle de los ingresos y gastos excepcionales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Regularización deuda concursal	-	323.446,88
Deuda concursal EMGIASA	147.304,26	-
Exceso de provisiones contingencias legales (Milenium) (Nota 12)	196.159,47	-
Indemnizaciones por siniestros (compañías de seguros)	85.163,90	36.546,38
Indemnizaciones por siniestros y mala ejecución (proveedores)	145.791,86	63.431,34
Ingresos excepcionales UTEs y sucursales	17.186,50	-
Otros ingresos excepcionales	7.562,45	1.545,75
TOTAL INGRESOS EXCEPCIONALES	599.168,44	424.970,35

(Euros)	2022	2021
Multas y sanciones	(17.824,84)	(10.454,14)
Costas procesales	(4.090,64)	(29.938,93)
Regularización deuda concursal	(107.932,22)	(22.350,64)
Liquidación deuda avales Bankia	(65.797,80)	-
Ejecución Caixabank deuda Ute Tobarra	-	(86.344,24)
Gastos extraordinarios UTEs	(67.397,10)	(1.745,65)
Otros gastos extraordinarios	(12.783,60)	(25.577,40)
TOTAL GASTOS EXCEPCIONALES	(275.826,20)	(176.411,00)

TOTAL RESULTADOS EXCEPCIONALES	323.342,24	248.559,35
---------------------------------------	-------------------	-------------------

16.8 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por créditos a empresas del grupo (Nota 18.1)	-	162.953,48
Ingresos de Neinor Homes, S.A.	-	159.015,90
Ingresos de Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	3.937,58
Intereses por deudas a terceros	64.766,32	144.464,54
Ingresos financieros por actualización de deudas	64.656,04	144.443,61
Otros ingresos financieros	110,28	20,93
	64.766,32	307.418,02

16.9 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con empresas del grupo	-	(127.431,36)
Condonación intereses préstamo Neinor Homes (Nota 8)	-	(49.858,96)
Ingresos de Quabit Alovera, S.L.	-	(28.874,22)
Ingresos de Quabit Aneto, S.L.	-	(23.704,06)
Ingresos de Quabit Gregal, S.L.	-	(14.725,06)
Ingresos de Quabit Siroco, S.L.	-	(10.269,06)
Intereses por deudas a terceros	(62.404,67)	(492.155,93)
Intereses préstamos Toro Finance	(16.666,74)	(223.333,26)
Intereses por descuento de facturas o certificaciones	(40.088,14)	(177.914,88)
Intereses aplazamiento Seguridad Social	(470,95)	(1.743,31)
Gastos financieros por aplazamiento deuda proveedores	-	(79.226,84)
Gastos financieros por actualización de deudas	(4.613,02)	(9.937,20)
Otros gastos financieros	(565,82)	(0,44)
Deterioros de valor de Instrumentos financieros	(131.476,25)	(113.604,08)
Resultado venta acciones Quabit Inmobiliaria SA (Nota 7)	-	27.182,79
Deterioro valor deuda Rayet Medio Ambiente, SL (Nota 8)	(131.476,25)	(140.786,87)
	(193.880,92)	(733.191,37)

17. NEGOCIOS CONJUNTOS

Quabit Construcción, S.A. desarrolla parte de la actividad de construcción tanto en obra civil como en edificación conjuntamente con otras sociedades a través de uniones temporales de empresas.

Al 31 de diciembre la Sociedad tiene constituidos los siguientes negocios conjuntos (UTES):

Nombre de la UTE.	Socio	Porcentaje de participación	
		2022	2021
U.T.E. EDAR MINGLANILLA	Socamex, S.A.	50 %	50 %
U.T.E. TOBARRA	Saico, S.A. Intagua de Construcción	50 %	50 %
U.T.E. CARRETERAS SIGÜENZA	Valoriza, S.A.	67 %	67 %
U.T.E. SIGÜENZA	Neinor Homes, S.A. (Quabit).	20 %	20 %
U.T.E. CAÑAVERAL	Global Izara, S.L. (Coprinsa)	99,9 %	99,9 %
U.T.E. CAÑAVERAL 2	Global Izara, S.L. (Coprinsa)	99,9 %	99,9 %

Los efectos que la integración de las UTEs ha tenido en las partidas más significativas reflejadas en la contabilidad de Quabit Construcción, S.A. son los siguientes:

(Euros)	Total 2022
Ejercicio 2022	
Balance	
Clientes empresas del grupo	511.945,01
Deudores varios (Agencia tributaria)	33.363,03
Inversiones financieras y fianzas corrientes	61,96
Tesorería	95.691,20
Fondo social	(33.000,00)
Cuentas con socios participes	(44.925,93)
Proveedores y acreedores comerciales	(277.677,81)
Resultado antes de impuestos	285.457,46

Cuenta de pérdidas y ganancias	
Cifra de negocios	3.398.822,19
Otros ingresos	2.246,92
Aprovisionamientos (consumo de materias primas y contrataciones)	(2.699.206,42)
Gastos de personal	(127.940,03)
Otros gastos de explotación	(283.348,70)
Gastos financieros	(5.020,94)
Gastos extraordinarios	(95,56)
Resultado antes de impuestos	285.457,46

(Euros)	Total 2021
Ejercicio 2021	
Balance	
Clientes por ventas	1.496.861,77
Deudores varios (Agencia tributaria)	282.564,56
Inversiones financieras y fianzas corrientes	61,96
Tesorería	75.232,64
Fondo social	(33.000,00)
Cuentas con socios participes	(248.935,49)
Proveedores y acreedores comerciales	(1.742.309,22)
Remuneraciones pendientes de pago	(348,82)
Deudas con Administraciones públicas	(27.908,31)
Provisiones	257.934,61
Resultado antes de impuestos	60.153,70

Cuenta de pérdidas y ganancias	
Cifra de negocios	1.921.087,23
Otros ingresos	1.845,78
Aprovisionamientos (consumo de materias primas y contrataciones)	(1.673.904,19)
Gastos de personal	(121.798,65)
Otros gastos de explotación	(88.731,71)
Provisiones	21.655,24
Resultado antes de impuestos	60.153,70

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que Quabit Construcción, S.A. ha realizado transacciones durante los ejercicios 2022 y 2021 se expresan en el cuadro adjunto, así como, la naturaleza de la citada vinculación.

	31-12-2022	31-12-2021
Neinor Homes, S.A. (Quabit Inmobiliaria, S.A.)	Sociedad dominante grupo	Sociedad dominante grupo
Neinor Península, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Comunidades S.L.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Remate, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Global Quabit Sur, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Quabit Palmaces, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Iberactivos Inmobiliarios, S.L.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Peñuela VL Fase 1, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Torrejón VP Fase 1, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Corredor del Henares, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Veleta, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Torrejón VP Fase 2, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Global Quabit Azuqueca, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Peñuela VL Fase 2, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Aneto, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Alovera, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Global Quabit Norte, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Gregal, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Siroco, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Freehold Properties Centro, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Mistral, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Hortaleza, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Almanzor, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Cañaveral Málaga Sur, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) Quabit Distrito Centro, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
(*) El Balcón de Las Cañas, S.L.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Global Izara, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Rayet Construcción Panamá, S.L.U.	Empresa del Grupo	Empresa del Grupo
Restablo Inversiones, S.L.U.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Grupo Rayet, S.A.U.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Editorial Nueva Alcarria, S.A.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada

	31-12-2022	31-12-2021
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
Banco Santander, S.A.	Empresa Vinculada	Empresa Vinculada
UTE I-15 (GR- RMA)	Empresa vinculada	Empresa vinculada
Uniones temporales de empresa (Nota 17)	Negocios conjuntos	Negocios Conjuntos

(*) Sociedades fusionadas por absorción por Neinor Península, S.L.U. en febrero de 2022.

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004, de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005, de 1 de abril. En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas la entidad financiera Banco de Santander, S.A., en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Global Henares, S.L., Editorial Nueva Alcarria, S.A., Aquila Lux S.V., S.A.R.L., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L. y Fincas Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

18.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

Ejercicio 2022 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Créditos empresas l.p. (Nota 8)	-	36.580,95	585.225,02	621.805,97
Créditos empresas c.p. (Nota 8)	286.119,62	5.609,26	718.891,37	1.010.620,25
Clientes (Nota 8)	423,50	19.846.716,44	4.759.054,27	24.606.194,21
Proveedores (Nota 13.2)	(4.882,80)	(249.237,91)	(16.740,45)	(270.861,16)
	281.660,32	19.639.668,74	6.046.430,21	25.967.759,27

Los principales saldos que tiene la Sociedad con empresas del grupo en 2022 se deben a su actividad constructora. Los saldos más relevantes al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes: Neinor Península, S.L.U. con un importe de 18.481.168,13 euros, Quabit Palmaces, S.L.U., con un importe de 756.246,27 euros, Quabit Remate, S.L.U. con un importe de 483.613,62 euros y Global Quabit Sur, S.L.U. con un importe de 125.688,42 euros.

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2021 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Negocios conjuntos (Nota 17)	Otras sociedades vinculadas	Total
Créditos empresas l.p. (Nota 8)	-	89.586,96	-	646.560,35	736.147,31
Créditos empresas c.p. (Nota 8)	339.164,94	-	52.362,02	999.376,25	1.390.903,21
Clientes (Nota 8)	10.983,24	10.630.806,46	-	4.121.152,01	14.762.941,71
Deudores varios (Nota 8)	-	28.513,00	-	-	28.513,00
Proveedores (Nota 13.2)	(41.067,83)	(280.504,12)	-	(57.409,15)	(378.981,10)
	309.080,35	10.468.402,30	52.362,02	5.709.679,46	16.539.524,13

Los principales saldos que tenía la Sociedad con empresas del grupo en 2021 se debían a su actividad constructora. Los saldos más relevantes al 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes: Quabit Corredor del Henares, S.L.U. con un importe de 1.485.266,41 euros, Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U. con un importe de 1.396.258,30 euros, Quabit Distrito Centro, S.L.U. con un importe de 1.026.436,15 euros, Quabit Palmaces, S.L.U. con un importe de 704.275,99 euros, Quabit Mistral S.L.U. con un importe de 638.436,76 euros y Quabit Alovera, S.L.U. con un importe de 537.720,22 euros.

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2022 son las siguientes:

Ejercicio 2022 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Otras sociedades vinculadas	Total
Ventas	-	76.065.192,25	8.381.046,91	84.446.239,16
Servicios exteriores	(32.745,72)	-	(326.059,30)	(358.805,02)
	(32.745,72)	76.065.192,25	8.054.987,61	84.087.434,14

Las principales transacciones que se han dado entre empresas del Grupo en 2022 se deben a la actividad constructora de la Sociedad. Las principales transacciones del ejercicio 2022 han sido con la sociedad del Grupo Neinor Península, S.L.U. con un importe de 75.946.575,21 euros.

Las transacciones de servicios exteriores con la sociedad dominante del Grupo durante el ejercicio 2022 se corresponden con la refacturación de vehículos en Renting por parte de Neinor Homes, S.A. a Quabit Construcción, S.A.

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas durante el ejercicio 2021 son las siguientes:

Ejercicio 2021 (Euros)	Sociedad dominante del grupo	Empresas del grupo	Negocios conjuntos	Otras sociedades vinculadas	Total
Ventas	8.264,15	47.144.066,25	67.802,58	4.947.351,05	52.167.484,03
Ingresos financieros	159.015,90	-	-	3.937,58	162.953,48
Subcontrataciones	-	(88.054,27)	-	-	(88.054,27)
Servicios exteriores	(20.078,80)	-	-	(231.917,26)	(251.996,06)
Gastos financieros	(49.858,96)	(77.572,40)	-	-	(127.431,36)
	97.342,29	46.978.439,58	67.802,58	4.719.371,37	51.862.955,82

Las principales transacciones que se dieron entre empresas del Grupo en 2021 se deben a la actividad constructora de la Sociedad. Las principales transacciones del ejercicio 2021 han sido las siguientes: Quabit Palmaces, S.L.U. con un importe de 9.162.046,78 euros, Quabit Corredor del Henares, S.L.U. con un importe de 8.673.858,45 euros, Quabit Mistral S.L.U. con un importe de 6.773.283,05 euros, Quabit Remate, S.L.U. con un importe de 4.648.636,96 euros y Quabit Freehold Properties Sur, S.L.U. con un importe de 4.502.777,76 euros.

18.2 Administradores y alta dirección

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 Quabit Construcción, S.A. no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto al Consejo de Administración de la Sociedad.

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Remuneración del Consejo de Administración	637.417,47	300.000,00
Sueldos y salarios personal de alta dirección	577.184,24	473.734,39
	1.214.601,71	773.734,39

El Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en el artículo 229 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, comunica las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad en cuyo capital participa, directa o indirectamente, así como los cargos o funciones que, en su caso, ejerce en ellas:

Nombre	Actividad Realizada	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Neinor Península, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Global Quabit Sur, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Remate, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
Quabit Palmaces, S.L.U.	Promoción Inmobiliaria	Sociedad 100 % Neinor Homes, S.A.
UTE I-15	Gestión urbanística	Entidad vinculada al Consejero Delegado
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	Soluciones tecnológicas	Sociedad vinculada al Consejero Delegado

El Consejo de Administración confirma que en el caso de haber existido conflicto de interés, el consejero involucrado se ha abstenido en la toma de decisiones.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha remunerado a las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 desde la sociedad dominante del grupo, Neinor Homes., S.A. (Quabit Inmobiliaria, S.A.) se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

19. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Quabit Construcción, S.A. tradicionalmente ha desarrollado de manera fundamental su actividad en la construcción de obras residenciales para clientes privados.

Sin embargo, en los últimos años la compañía dentro de su estrategia de diversificación en nuevos productos y segmentos dentro del sector de la construcción ha venido desarrollando alianzas con empresas del sector para la licitación de obra pública y la posterior ejecución de las obras por medio de uniones temporales de empresas.

A lo largo de los últimos años, Quabit Construcción, S.A. ha ido aplicando unas políticas financieras de análisis de los clientes y de los proyectos muy exhaustivas, intensificándose en los ejercicios 2022 y 2021, dada la complejidad del entorno empresarial, económico y financiero actual.

19.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito a 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2022	2021
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	36.580,95	89.586,96
Inversiones financieras a largo plazo	594.047,89	655.383,22
Clientes externos	5.155.368,86	4.743.668,32
Clientes empresas del grupo y asociadas	19.847.139,94	10.641.789,70
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	291.728,88	330.884,67
Inversiones financieras a corto plazo	718.891,37	999.376,25
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.259.551,16	3.156.485,97
	29.903.309,05	20.617.175,09

El departamento financiero establece límites de crédito para cada cliente, dependiendo de la naturaleza del cliente (público o privado), de la forma de cobro y del instrumento financiero de cobro. También se analiza la información sobre el cliente que ofrece el sistema financiero para poder obtener mayor fiabilidad sobre el análisis de riesgo.

Todas las contrataciones son aprobadas por el comité de contratación y el departamento financiero una vez analizados los riesgos del cliente, del producto y de la tipología de cobro.

Mensualmente se revisa la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, lo que permite gestionar su cobro correctamente. Los créditos vencidos son reclamados mensualmente por el departamento financiero. Cuando el cobro se considera dudoso se traslada el incidente al departamento jurídico para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a corto y largo plazo al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022		2021	
	Nº de clientes	Importe	Nº de clientes	Importe
Con saldo superior a 1.000.000 euros	2	23.240.222,40	4	8.028.584,92
Con saldo entre 1.000.000 y 500.000 euros	1	756.246,27	5	2.956.763,54
Con saldo entre 500.000 y 200.000 euros	1	483.613,62	9	3.126.557,52
Con saldo entre 200.000 y 100.000 euros	3	415.724,78	5	715.696,34
Con saldo inferior a 100.000 euros	7	106.701,73	24	557.855,70
Total		25.002.508,80		15.385.458,02

El detalle por fecha de antigüedad de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
No vencidos	19.445.155,90	14.001.428,35
Vencidos	5.557.352,90	1.384.029,67
Menos de 30 días	346.807,60	428.358,66
Entre 30 y 60 días	1.897.129,06	40.800,01
Entre 60 y 90 días	414.239,26	10.983,24
Entre 90 días y 120 días	255.337,31	777.978,84
Más de 120 días	2.643.839,67	125.908,92
Total	25.002.508,80	15.385.458,02

19.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por las posibles pérdidas causadas por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado se corresponde básicamente con el riesgo de tipo de interés, ya que la Sociedad no está expuesta a otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por las posibles pérdidas causadas por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a tipos de interés variable. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar las variaciones del tipo de interés.

19.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

La Sociedad para cubrir el riesgo de liquidez realiza unas provisiones de tesorería a seis meses para poder anticipar la posible falta de liquidez en momentos puntuales. Las provisiones de tesorería son objeto de actualización semanal y el seguimiento de las mismas es llevado a cabo por el departamento financiero de la Sociedad junto con el departamento financiero de la matriz.

A continuación, se muestra el detalle de los pagos contractuales pendientes a 31 de diciembre:

(Euros)	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Total
Ejercicio 2022				
Acreeedores comerciales	18.606.358,45	2.072.531,09	3.499.726,59	24.178.616,13
Remuneraciones pendientes	1.162,78	309.618,24	-	310.781,02
Administraciones públicas	431.850,20	-	-	431.850,20
	19.039.371,43	2.382.149,33	3.499.726,59	24.921.247,35

(Euros)	Hasta 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Total
Ejercicio 2021				
Pasivos financieros no corrientes	-	-	46.130,17	46.130,17
Pasivos financieros corrientes	399.999,96	-	-	399.999,96
Acreeedores comerciales	11.569.659,86	378.981,10	2.684.306,86	14.632.947,82
Remuneraciones pendientes	210.127,40	-	-	210.127,40
Administraciones públicas	289.276,59	40.620,06	33.938,49	363.835,14
	12.469.063,81	419.601,16	2.764.375,52	15.653.040,49

Los pagos estimados para el año 2023 totalizan 150 millones de euros. La Sociedad tiene previsto cubrir estos pagos mediante el saldo inicial de tesorería y de sus ingresos operativos procedentes de los contratos de construcción en curso.

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2022				
Altos directivos	7	1	8	8
Ingenieros y técnicos	47	22	69	57
Administrativos	13	17	30	28
Personal de producción	76	1	77	58
	143	41	184	151
Ejercicio 2021				
Altos directivos	6	1	7	7
Ingenieros y técnicos	31	13	44	45
Administrativos	9	16	25	18
Personal de producción	37	-	38	27
	83	31	114	97

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no tiene personas empleadas con una discapacidad igual o superior al 33 %.

20.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios abonados en el ejercicio al auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
Honorarios de auditoría	15.810,00	15.000,00
	15.810,00	15.000,00

20.3 Información sobre medioambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos significativos específicos destinados a la protección y mejora del medioambiente.

El Consejo de Administración considera que no existen pasivos, riesgos o contingencias derivados de la mejora del medioambiente, y en caso de producirse, estos no afectarían significativamente a las Cuentas Anuales.

20.4 Información sobre cartera de pedidos

Ejercicio 2022	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
Contratos en curso			
- Edificación residencial	166.616.348,47	(62.244.709,53)	104.371.638,94
- Obra civil	30.363.673,54	(14.345.774,52)	16.017.899,02
	196.980.022,01	(76.590.484,05)	120.389.537,96

Ejercicio 2021	Importe Contratado	Obra Facturada	Obra Pendiente de ejecutar
Contratos en curso			
- Edificación residencial	87.346.685,73	(32.446.592,86)	54.900.092,87
- Obra civil	29.442.357,19	(7.739.443,17)	21.702.914,02
	116.789.042,92	(40.186.036,03)	76.603.006,89

Al 31 de diciembre de 2022 el total de obra comprometida asciende a 120.389.537,96 euros (76.603.006,89 euros al 31 de diciembre de 2021).

20.5 Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Los datos sobre el aplazamiento de pago a proveedores en operaciones comerciales de los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	73,64	85,53
Ratio de operaciones pagadas	78,91	88,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	55,09	69,86
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	64.740.902,53	52.199.038,85
Total pagos pendientes	18.414.760,99	8.719.749,32

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Ejercicio 2022
Volumen monetario	64.740.902,53
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	14 %
Número de facturas	13.348
Porcentaje sobre el total de facturas	17 %

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, la Sociedad ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 30 días, con independencia de las condiciones específicas pactadas, en su caso, con sus proveedores y acreedores.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional única de la citada Resolución del ICAC, en las cuentas anuales del ejercicio 2022 no se presenta información comparativa correspondiente a las facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo legal, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No han acontecido hechos significativos desde la fecha de cierre hasta la formulación de las cuentas anuales que por su especial relevancia sean susceptibles de divulgación en la presente memoria.

INFORME DE GESTIÓN

Durante los ejercicios de 2021 y 2022 la economía española en general y el sector de la construcción en particular comenzaron a dar síntomas de ralentización, agravados enormemente por los efectos de la crisis provocada por la inflación, la pandemia del Covid-19 y la guerra de Ucrania.

Sin embargo, la entrada de Quabit Construcción, S.A. en el grupo de empresas de Neinor Homes, S.A. ha supuesto un afianzamiento muy importante a nivel comercial y financiero para la Sociedad en 2021 y 2022.

La entrada de Quabit Construcción, S.A. en el grupo de Neinor Homes, S.A. ha mejorado de forma muy significativa la posición comercial y financiera de la Sociedad y le ha permitido afrontar nuevos retos de crecimiento y de estabilidad financiera.

A pesar de la crisis, durante el ejercicio 2022 el importe neto de la cifra de negocio de Quabit Construcción, S.A. ha sido de 84.513.626,39 euros, cifra que supone un crecimiento del 57 % respecto a la obtenida en 2021 que fue de 53.921.210,74 euros.

Durante el ejercicio 2022 el beneficio antes de impuestos ha sido de 1.185.557,06 euros, cifra que supone un crecimiento del 29 % respecto a la obtenida en 2021, que fue de 922.544,56 euros.

Durante el ejercicio 2022 Quabit Construcción, S.A. ha realizado su actividad constructora en las comunidades autónomas de Castilla La Mancha, Madrid y Andalucía.

Al 31 de diciembre de 2022 la cartera de obra comprometida de Quabit Construcción, S.A. se eleva a un importe total de 120.389.537,96 euros, cifra que supone un incremento del 57 % respecto a la cifra obtenida al 31 de diciembre de 2021, que fue de 76.603.006,89 euros. Este importante volumen de cartera de obra y las perspectivas de nuevas contrataciones en 2023 garantizan el crecimiento y la estabilidad de la empresa a medio plazo.

Quabit Construcción, S.A. mantiene vigente la clasificación de contratistas de obra pública que otorga la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Economía y Hacienda.

Quabit Construcción, S.A. considera como valores estratégicos la calidad, la seguridad y el respeto al medio ambiente en sus actuaciones. De este modo, la compañía ha sido pionera en la obtención del certificado AENOR UNE-EN ISO 9001 de calidad, así como el certificado AENOR UNE-EN ISO 14001 medioambiental.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado ningún negocio sobre sus acciones, ni ha realizado ningún gasto significativo en investigación y desarrollo.

La información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros se desglosa en la Nota 19 de la memoria de las Cuentas Anuales.

QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

El Consejo de Administración de la sociedad QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A. en fecha 15 de febrero de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara
Consejero - presidente

Jordi Argemi García
Consejero - Vocal

Gabriel Sánchez Cassinello
Consejero - Vocal

Félix Abanades López
Consejero - Consejero Delegado

Yo, David Hernández Segado, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A. certifico la autenticidad de las firmas que anteceden de los señores cuyo nombre figura a su pie, que son todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

El Secretario